

---

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



promossa da:  
**OMISSIS - OMISSIS**



contro:  
**OMISSIS**  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **208/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2022 ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. OMISSIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Lotto 1 Viguzzolo- Fabbricato residenziale terratetto  
Lotto 1 Sarezzano - Casa di civile abitazione con locale di sgombero  
Lotto 2 Sarezzano - Villino residenziale  
Lotto 3 Sarezzano - Deposito/magazzino (agricolo)  
Lotto 4 Sarezzano e Viguzzolo -Terreni  
Lotto 5 Sarezzano - Ente urbano  
Lotto 6 Sarezzano - Tettoia aperta

**Esperto alla stima:** Arch. OMISSIS  
**Codice fiscale:** OMISSIS  
**Studio in:** OMISSIS  
**Telefono:** OMISSIS  
**Email:** OMISSIS  
**Pec:** OMISSIS



## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Vicolo Gioberti n.6 - Viguzzolo (AL)

**Lotto:** 1 - Fabbricato residenziale terratetto

**Corpo:** A

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

OMISSISnato a Tortona il 22-06-1962, foglio 14, particella 1474, scheda catastale si, indirizzo Vicolo Gioberti n.6, piano T-1, comune Viguzzolo, categoria A4, classe 3, consistenza vani 9, superficie netta 278 mq lorda 303, rendita € 446,22

**Bene:** - Località Baracca - Sarezzano (AL)

**Lotto:** 1 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero

**Corpo:** A

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

OMISSISOMISSIS e OMISSIS, foglio 8, particella 371, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T, comune Sarezzano, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 140, rendita € 383,47

**Lotto:** 2 - Villino residenziale

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

OMISSISper 1/2, OMISSIS per 1/2 e OMISSIS Abitazione per 1/1, foglio 8, particella 371, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T - 1, comune Sarezzano, categoria A7, classe U, consistenza 7,5, superficie 240, rendita € 697,22

**Lotto:** 3 - Deposito/magazzino (agricolo)

**Corpo:** A

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

OMISSISOMISSIS e OMISSIS, foglio 8, particella 379, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T, comune Sarezzano, categoria C2, superficie 178 mq, rendita € 183,86

**Lotto:** 4 - Terreni

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 9, particella 406, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7 are 70 ca (mq 770), reddito dominicale: € 6,36, reddito agrario: € 6,36,

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 9, particella 10, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 12 are 10 ca (mq 1210), reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 0,50,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Corpo: C**

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 9, particella 9, qualità Seminativo arb, classe 2, superficie catastale 30.54 ca (mq 3054), reddito dominicale: € 31,50, reddito agrario: € 26,78,



**Corpo: D**

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 4, particella 31, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10.90 ca, reddito dominicale: € 9,01, reddito agrario: € 9,01,

**Corpo: E**

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 4, particella 32, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 9 are 20 ca (mq 920), reddito dominicale: € 1,66, reddito agrario: € 0,24,

**Corpo: F**

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 8, particella 200, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 21 are 80 ca (mq 2180), reddito dominicale: € 20,27, reddito agrario: € 19,14,

**Corpo: G**

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 3, particella 250, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 32 are 80 ca (mq 3280), reddito dominicale: € 30,49, reddito agrario: € 28,80,



**Corpo: H**

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 13, particella 39, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 17 are 10 ca (mq 1710), reddito dominicale: € 17,22, reddito agrario: € 11,48,

**Corpo: I**

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 13, particella 43, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 21 are 60 ca (mq 2160), reddito dominicale: € 21,75, reddito agrario: € 14,50,



**Corpo: J**

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 13, particella 77, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 19 are 10 ca (mq 1910), reddito dominicale: € 19,24, reddito agrario: € 12,82,



**Corpo:** K

**Categoria:** agricolo

OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 13, particella 78, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 19 are (mq 1900), reddito dominicale: € 19,13, reddito agrario: € 12,76,

**Corpo:** L

**Categoria:** agricolo

Daffnchio Fabrizio OMISSIS, sezione censuaria Viguzzolo, foglio 15, particella 18, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 15 are 50 ca (mq 1550), reddito dominicale: € 17,21, reddito agrario: € 12,01,

**Lotto:** 005 - Ente urbano

**Corpo:** A

**Categoria:** Ente urbano [EU]

OMISSIS nato il 29/04/1930 a Sarezzano e deceduto il 17/12/1997, foglio 8, particella 301, Comune Sarezzano, superficie 530 mq

**Lotto:** 006 - Tettoia aperta

**Corpo:** A

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

OMISSISOMISSIS e OMISSIS, foglio 8, particella 277, subalterno 6, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T, comune Sarezzano, categoria C7, classe U, superficie 135 mq, rendita € 83,67

## 2 Stato di possesso

**Bene:** Vicolo Gioberti n.6 - Viguzzolo (AL)

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale terratetto

**Corpo:** A Libero

**Bene:** - Località Baracca - Sarezzano (AL)

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero

**Corpo:** A Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Villino residenziale

**Corpo:** A Occupato da OMISSIS e OMISSISOMISSIS provv. assegn. casa al coniuge.

Provvedimento emesso da Tribunale di Alessandria in data 24/12/2018. Atto di matrimonio il 30/07/1994. Data nascita figlio minore 06/07/2001. Stato della causa in corso per il rilascio: Sentenza di divorzio del Tribunale di Alessandria n. 1039/2018 pubblicata in data 24-12-2018 (RG n. 1731/2018)

**Lotto:** 003 - Deposito/magazzino (agricolo)

**Corpo:** A Occupato dal debitore e dai suoi familiari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto:** 004 - Terreni

**Corpo:** A occupato senza alcun titolo

**Corpo:** B Libero

**Corpo:** C Libero

**Corpo:** D Libero

**Corpo:** E Libero

**Corpo:** F occupato senza alcun titolo

**Corpo:** G Libero

**Corpo:** H occupato senza alcun titolo

**Corpo:** I occupato senza alcun titolo

**Corpo:** J occupato senza alcun titolo

**Corpo:** K occupato senza alcun titolo

**Corpo:** L Libero

**Lotto:** 005 - Ente urbano

**Corpo:** A **Occupato** da OMISSIS

**Lotto:** 006 - Tettoia aperta

**Corpo:** A Libero

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

**Bene:** Vicolo Gioberti n.6 - Viguzzolo (AL)

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale terratetto

**Corpo:** A

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

**Bene:** - Località Baracca - Sarezzano (AL)

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero

**Corpo:** A

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto:** 002 - Villino residenziale

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 003 - Deposito/magazzino (agricolo)

**Corpo:** A

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



**Lotto:** 004 - Terreni

**Corpo:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L

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

**Lotto:** 005 - Ente urbano

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 006 - Tettoia aperta

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vicolo Gioberti n.6 - Viguzzolo (AL)

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale terratetto

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS OMISSIS

**Beni in Località Baracca - Sarezzano (AL)**

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Villino residenziale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS OMISSIS

**Lotto:** 003 - Deposito/magazzino (agricolo)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 004 - Terreni

**Corpo:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 005 - Ente urbano

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS



**Lotto:** 006 - Tettoia aperta

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Vicolo Gioberti n.6 - Viguzzolo (AL)

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale terratetto

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Località Baracca - Sarezzano (AL)

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Villino residenziale

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Deposito/magazzino (agricolo)

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Terreni

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** E

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** G

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** H

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** I

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** J

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** K

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** L

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Ente urbano

**Corpo:** A

Comproprietari: Si segnala che a Catasto Fabbricati il mappale risulta intestato a OMISSIS (deceduto)

**Lotto:** 006 - Tettoia aperta

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Vicolo Gioberti n.6 - Viguzzolo (AL)

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale terratetto

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Località Baracca - Sarezzano (AL)

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Villino residenziale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Deposito/magazzino (agricolo)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Terreni

**Corpo:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L,

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Ente urbano

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Tettoia aperta

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vicolo Gioberti n.6 - Viguzzolo (AL)

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale terratetto



Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

**Beni in Località Baracca - Sarezzano (AL)**

**Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero**

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

**Lotto: 002 - Villino residenziale**

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

**Lotto: 003 - Deposito/magazzino (agricolo)**

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

**Lotto: 004 - Terreni**

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: G  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: H  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: I  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: J  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: K  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: L  
Continuità delle trascrizioni: SI

**Lotto: 005 - Ente urbano**

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: **NO** ( immobile intestato in Catasto a OMISSIS )



**Lotto:** 006 - Tettoia aperta

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene: Vicolo Gioberti n.6 - Viguzzolo (AL)**

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale terratetto

**Valore complessivo intero:** € 88.640,00

**Beni in Località Baracca - Sarezzano (AL)**

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero

**Valore complessivo intero:** € 58.000,00

**Lotto:** 002 - Villino residenziale

**Valore complessivo intero:** € 131.700,00

**Lotto:** 003 - Deposito/magazzino (agricolo)

**Valore complessivo intero:** € 38.100,00

**Lotto:** 004 – Terreni in Sarezzano e Viguzzolo

**Valore complessivo intero:** € 31.220,00

**Lotto:** 005 - Ente urbano

**Valore complessivo intero:** € 1.212,00

**Lotto:** 006 - Tettoia aperta

**Valore complessivo intero:** € 12.210,00



Beni in **Viguzzolo (AL)**  
Vicolo Gioberti n.6

**Lotto: 001 - Fabbricato residenziale terratetto**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**Data di presentazione:** 22-11-1921

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale è stata redatta dal Notaio Dr. OMISSIS, con studio in Pavia, via OMISSIS n.5, in data 29-10-2021.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Gioberti n.6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSISnato a Tortona il 22-06-1962, foglio 14, particella 1474, scheda catastale si, indirizzo Vicolo Gioberti n.6, piano T-1, comune Viguzzolo, categoria A4, classe 3, consistenza vani 9, superficie netta 278 mq lorda 303, rendita € 446,22

Derivante da:

Variazione nel classamento del 21-10-2013 prot. n. AL0190055 in atti dal 21-10-2013 - variazione di classamento (n. 48862.1/2013); Variazione del 21-03-2013 prot. n. AL0047938 in atti dal 22-03-2013 Inserimento annotazione (n. 47019.1/2013); Variazione del 21-03-2013 prot. n. AL0047019 in atti dal 21-03-2013 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 6738.1/2013) (EX PARTICELLA 437 SUB 1/2, PARTICELLE 438,439 E 1045)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

non esistono parti comuni

Confini:

A Nord vicolo, ad Est vicolo, a Sud Fg 14 (All A ) particelle 440, 445, 448, 450

Note: Si segnala che dalla scheda catastale l'accesso al primo piano avviene tramite vano scala di altra unità immobiliare (Fg. 14 part 440) non oggetto di pignoramento ed intestata a Catasto a OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

durante il sopralluogo col Debitore si è constatato che l'ingresso attuale avviene dal n.civ. 14, che corrisponde sulla planimetria catastale a porzione di immobile tratteggiata, distinta a Catasto come Fg 14 all A part 440, intestata a OMISSIS (deceduto il 09-12-1993) e NON PIGNORATA nella presente procedura.

L'immobile pignorato ha accesso dai nn. civici 6 (nel vicolo) 8-10 e 12.

Regolarizzabili mediante: ripristino muratura

Descrizione delle opere da sanare: chiusura di due varchi/porte al P.T. ed al P.1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

nessun onere catastale: € 0,00

Note:

Si ritiene che l'immobile pignorato, dato il forte stato di degrado in cui si trova, che impone una ristrutturazione globale per poter essere abitato, possa essere venduto così come rappresentato in planimetria catastale pur non avendo al suo interno una scala di collegamento tra piano terreno e primo piano (crollata), ripristinando le porzioni di muratura (chiusura porte) che lo collegano all'unità immobiliare non pignorata.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

poichè l'immobile risulta anche accessibile dal civico n. 14 (accesso di cui il Debitore dispone delle chiavi e dal quale è stato possibile salire al primo piano) che corrisponde ad unità immobiliare ancora intestata a OMISSIS, DECEDUTO, sarà possibile - dimostrando che l'intera proprietà comprende anche la particella 440 - allineare la pratica a catasto. Detta operazione si potrà eseguire se si potrà dimostrare che nella compravendita era compresa anche la parte tratteggiata (occorrere pertanto ulteriori verifiche di approfondimento presso la Conservatoria di Tortona).

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

Viguzzolo è un piccolo comune posto a circa 5 km da Tortona, sulla provinciale che collega Tortona a Rivanazzano nella limitrofa provincia di Pavia. Il fabbricato è situato all'interno del nucleo storico con abitazioni a prevalente carattere agricolo, dotate di corti e porticati.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati nel Comune

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale (ottimo), farmacia (ottimo), centro commerciale (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Tortona e Voghera (PV)

**Attrazioni paesaggistiche:** colline tortonesi e Valli Grue e Curone

**Attrazioni storiche:** Pieve di Viguzzolo e Pieve di Volpedo.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio autobus in prossimità della provinciale, pista ciclabile di collegamento con Tortona in corso di realizzazione.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Libero

L'immobile risulta disabitato e in forte stato di degrado.

Si segnala che l'immobile forma oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli Iscrizione nn. 2995/378 del 25-11-2015 e Iscrizione nn. 1247/164 del 09-05-2017, nascenti da ipoteca giudiziale - sentenza di separazione personale.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS OMISSIS contro OMISSISOMISSIS (anche solo OMISSIS); Derivante da: sentenza di separazione personale; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 22/10/2014 ai nn. 12805/2014; Iscritta a Tortona in data 25/11/2015 ai nn. 2995/378; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 60000; Note: durata 10 anni.

Nella Certificazione notarile si precisa che detto immobile viene indicato al comune di Sarezzano anzichè al comune di Viguzzolo, probabilmente trattasi di errore materiale.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS OMISSIS contro OMISSISOMISSIS; Derivante da: sentenza di separazione personale; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/10/2014 ai nn. 12805/2014; Iscritto a Tortona in data 09/05/2017 ai nn. 1247/164; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 60000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS (anche solo OMISSIS), OMISSIS (anche solo OMISSIS); Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di U.n.e.p. Tribunale di Alessandria in data 08/09/2021 al n. 2703 Trascritto a Tortona in data 22/09/2021 ai nn. 2991/2337.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS OMISSIS contro OMISSISOMISSIS; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/10/2014 ai nn. 12805/2014; Iscritta a Tortona in data 09/05/2017 ai nn. 1247/164; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 60000; Note: nascente da ipoteca giudiziale-sentenza di separazione personale.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria a n. 583; Iscritta a Tortona in data 28/09/2018 ai nn. 2901/334; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 194.000.

**Dati precedenti relativi al corpo:** A in Comune di Viguzzolo (AL).

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non si tratta di condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non esiste una suddivisione millesimale.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** sconosciuta

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non esistono cause in corso con la PA.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita a rogito di XXX, in data 24/12/1991, al n. 46430; trascritto a Tortona, in data 22/01/1992, ai nn. 433/387.

Note:

da potere di OMISSIS nato il 08-09-1915 a Viguzzolo e OMISSIS nata il 12-01-1924 a Sarezzano. I venditori dichiarano di riservare per sè e dopo di sè a favore del proprio coniuge l'usufrutto. Successivamente riunione di usufrutto in morte di OMISSIS deceduto a Viguzzolo in data 09-12-1993 e in morte di OMISSIS deceduta a Tortona in data 04-08-2011.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna pratica è stata rintracciata nell'archivio del Comune di Viguzzolo dal tecnico Geom. Gavarini.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

poichè l'immobile risulta accessibile da unità immobiliare non pignorata ed intestata a OMISSIS si ritiene di dover valutare tra i costi un eventuale ripristino dei varchi/porte di accesso rendendo quindi indipendente l'unità pignorata da quella in aderenza.

Regolarizzabili mediante: ripristino di muratura

Descrizione delle opere da sanare: apertura di due porte al PT e al P1.

ripristino di muratura: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note:

Si precisa che l'immobile distinto a Catasto Fabbricati al Fg 14 part 440 Cat A/4 Cl.3 consistenza 2 vani, indirizzo Vicolo Gioberti n.8, piano T-1, Sup. 41 mq, Diritto di proprietà 1000/1000, risulta intestato a OMISSIS, nato a Viguzzolo il 08-09-1915 e deceduto a Viguzzolo in data 09-12-1993.

Sulla Visura storica per immobile (richiesta dalla sottoscritta in data 08-04-2022) risulta:

\_impianto meccanografico del 30-06-1987,

\_dal 22-03-2013 al 22-03-2013 Variazione del 21-03-2013 Pratica n. AL0047935 in atti dal 22-03-2013

Inserimento Annotazione (n. 47018.1/2013) ANNOTAZIONI: porzione di u.i.u. unita di fatto a quella del Fg 14 map.1474 - rendita attribuita alla porzione di u.i.u. per soli fini fiscali;

\_dal 22-03-2013 al 21-03-2014 Variazione del 21-03-2013 Pratica n. AL0047945 in atti dal 22-03-2013

INSERIMENTO RISERVA 1 (n. 47018.1/2013) RISERVE: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

dall'accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Viguzzolo non sono emerse pratiche edilizie interessanti il presente immobile, pertanto ritenendo l'immobile ante 1967, si può concludere che non sussistono elementi di difformità rispetto a titoli edilizi.

Tuttavia, poichè l'immobile risulta anche accessibile dal civico n. 14 (accesso di cui il Debitore dispone delle chiavi e dal quale è stato possibile salire al primo piano) che corrisponde ad unità immobiliare ancora intestata a OMISSIS, DECEDUTO, sarà necessario valutare se allineare la pratica a catasto dimostrando che l'intera proprietà comprende anche la particella 440. Detta operazione sarà possibile solo a seguito di ulteriori approfondimenti presso la Conservatoria di Tortona.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Giunta Regionale n. 15-5752 del 06-05-2013 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le Norme di Attuazione del PRG prevedono per questo fabbricato ricompreso nell'isolato n.4 del nucleo antico di Viguzzolo il seguente tipo di intervento: ristrutturazione edilizia.

**Note sulla conformità:**

Non sono state rilevate irregolarità dal punto di vista urbanistico.

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

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

Fabbricato residenziale terra-tetto dotato di porticati e corte pertinenziale recintata, disposto su tre piani fuori terra completamente da ristrutturare. Al piano terreno locali di sgombero, al primo piano abitazione composta da sala, una camera, cucina e wc ed altri locali di sgombero con affaccio sul cortile interno. Nella porzione con affaccio sulla via il fabbricato dispone di piano sottotetto (terzo piano). L'immobile è privo di collegamento tra i due piani ed alcune porzioni di solaio sono mancanti. Inoltre attualmente si può accedere al primo piano attraverso l'unità immobiliare confinante (Fg 14 part. 440) al n. 14, che tuttavia non risulta pignorata ed intestata ad OMISSIS (nato 08/09/1915 deceduto 09/12/1993).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **303,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito in epoca remota ed è parte del centro antico del paese

In Comune non sono state rintracciate dal tecnico responsabile pratiche di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 nel vicolo (e nn. 8, 10 e 12); ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra 2 più una porzione di sottotetto e nessun piano interrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile risulta disabitato e privo dei requisiti di abitabilità, in quanto mancante dei principali impianti ed interessato da infiltrazioni dal tetto. E' inoltre ingombro di mobili dismessi e masserizie di vario tipo.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **legno**

condizioni: **da ristrutturare**

Scale

tipologia: **interna**

condizioni: **pessime**

Note: la scala è stata demolita/rimossa

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni**  
condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura**  
condizioni: **sufficienti**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

L'immobile risulta completamente privo di impianti e pertanto di certificazioni.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie lorda dell'immobile è stato desunto dalla visura catastale a causa della difficile situazione in cui si trova l'immobile, con porzioni crollate che rendono difficile e pericoloso il rilievo dell'interno; le misure rilevate all'esterno del fabbricato consentono, tuttavia, di confermare detta superficie per la valutazione dell'immobile "terra-tetto".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	303,00	1,00	303,00
		<b>303,00</b>		<b>303,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Viguzzolo B1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: centro urbano

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto, a seguito di analisi del fascicolo telematico, ha provveduto a richiedere planimetrie catastali degli immobili all'Agenzia delle Entrate Catasto Edilizio Urbano e accesso ai documenti amministrativi relativamente alle pratiche edilizie esistenti in archivio al Comune di Viguzzolo. Contestualmente ha inviato ai debitori con Raccomandata del 04/02/22 comunicazione di accesso agli immobili per il giorno 25/02/22 al fine di rilevare dati e verificare lo stato dei luoghi e di manutenzione degli immobili. Contattata dai debitori telefonicamente e via mail - a causa di problemi legati al Covid - spostava l'accesso al giorno 05/04/22 : solo in tale data eseguiva pertanto misurazioni e rilievo fotografico ed acquisiva informazioni dal Debitore esecutato. Per l'individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate quindi le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). Il calcolo della superficie lorda dell'immobile è stato desunto dalla visura catastale a causa della difficile situazione in cui si trova l'immobile, con porzioni crollate che rendono difficile e pericoloso il rilievo dell'interno; le misure rilevate all'esterno del fabbricato consentono, tuttavia, di confermare detta superficie per la valutazione dell'immobile "terra-tetto". A seguito di accurata ricerca il Comune non rintracciava pratiche edilizie intestate all'attuale proprietario.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Viguzzolo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Viguzzolo - Tecnico Geom. OMISSIS;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI Osservatorio dell'AdE, Borsino immobiliare, siti immobiliari casa.it, immobiliare.it;

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

Viguzzolo centro urbano B1 - per destinazione residenziale da Euro/mq 600 a Euro/mq 800;

Altre fonti di informazione:

\_Certificazione notarile redatta dal Notaio Trotta, agli atti

\_Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore

\_Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.



**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.050,00.

La stima sintetica comparativa parametrica è stata effettuata applicando un valore medio pari a 500,00 Euro/mq alla superficie complessiva dell'immobile.

Detto valore tiene conto dei valori medi rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari per edifici in stato conservativo normale, decurtato di un 30% a causa del forte degrado, che interessa l'intero immobile e che impone una ristrutturazione globale.

Il valore inoltre è stato comparato al valore medio rilevato per immobili simili nella zona di Viguzzolo-Sarezzano e Volpedo come segue:

\_Comparabile 1: Viguzzolo, via Arzani 39, terra-tetto di 2 piani plurifamiliare in centro paese, di mq 420, abitabile, libero su tre lati composto da 5 locali e 2 bagni, con ampio giardino privato e portico Euro/mq 214,00;

\_Comparabile 2: Volpedo, via Cornaggia 3, terra-tetto di 3 piani, plurifamiliare con 2 piani completamente da ristrutturare, di 325 mq, composto da 5 locali e 2 bagni, con cortile privato, magazzino con soprastante porticato e box auto doppio, Euro/mq 215,00;

\_Comparabile 3: Sarezzano, via Roma, terra-tetto di 3 piani, unifamiliare in centro paese (in collina), di 220 mq, composto da 5 locali e 1 bagno, con giardino, portico, tettoia e locale di deposito (stalla a fienile), Euro/mq 318,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	303,00	€ 500,00	€ 151.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.500,00
forte degrado detrazione del 30.00%			€ -45.450,00
Valore corpo			€ 106.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.050,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	303,00	€ 106.050,00	€ 106.050,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 88.642,50**  
ARROTONDATO € 88.640,00

**Beni in Sarezzano (AL)**

**Località Baracca**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con locale di sgombero**

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

**Data di presentazione:** 22-11-2021

Notaio OMISSIS con studio in Pavia, Via OMISSIS n.5 e in Vigevano, Via OMISSISn. 25 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Baracca**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: ex coniuge OMISSIS OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS e OMISSIS, foglio 8, particella 371, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T, comune Sarezzano, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 140, rendita € 383,47

Derivante da: Variazione toponomastica del 11/02/2011 prot. n. AL0071538 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE di TOPONOMASTICA richiesta dal Comune (n. 31789.1/2011); Classamento del 16/05/1995 in atti dal 04/07/1997 (n. 14.1/1995); COSTITUZIONE del 16/05/1995 in atti dal 28/09/1995 (n. 14.1/1995)

Confini: a Nord particella 277 a Est Strada provinciale 120 (SP 120) a Sud particella 251

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria della casa corrisponde sostanzialmente all'immobile, mentre all'interno del locale di sgombero, posto sullo stesso sedime di corte ma più a Nord, è stata riscontrata una parete divisoria in legno, che si può ritenere provvisoria.

Sul sedime, inoltre, in posizione Sud-Ovest, a confine con la particella 301, sorge un basso fabbricato ad uso canile.

Regolarizzabili mediante:

rimozione parete divisoria in legno di tipo precario, rimozione canile

Descrizione delle opere da sanare:

smontaggio pannellature in legno, demolizione canile e smaltimento in P.D. per ripristino stato rappresentato in planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La frazione Baracca del Comune di Sarezzano si trova sul versante Est del colle su cui sorge il pae-

se e si sviluppa lungo la Strada Provinciale n.120, nel tratto compreso tra il Comune di Viguzzolo e quello di Montegioco. La Baracca si trova nell'area pianeggiante in prossimità del torrente Grue. Il lotto ha accesso dalla stessa SP120 mediante un cancello carrabile ed uno pedonale ed è composto da una casa unifamiliare risalente indicativamente agli anni '40 del secolo scorso e da un locale di sgombero accessorio e separato, dello stesso periodo. L'abitazione usufruisce generalmente dell'accesso attraverso il cancello carrabile posto sul confinante mappale 277, non pignorato nella presente procedura.

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo (suff.), ristorazione (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Tortona (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** colline della Val Grue.

**Attrazioni storiche:** pievi romaniche nei comuni di Viguzzolo e di Volpedo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 5 minuti a piedi

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/04/2018 ai nn. 583; Iscritta a Tortona in data 28/09/2018 ai nn. 2901/334; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 194.000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di U.n.e.p. Tribunale di Alessandria in data 08/09/2021 al n. 2703 trascritto a Tortona in data 22/09/2021 ai nn. 2991/2337.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevanti

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** si tratta di casa unifamiliare, pertanto non esistono spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessun vincolo condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** sconosciuto

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non conosciuti

**Avvertenze ulteriori:** non note.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS dal 11/06/1998 ad oggi (attuali proprietari). In forza di denuncia di successione a rogito di Registro di Tortona, in data 11/06/1998, ai nn. 55/749; trascritta a Tortona, in data 04/07/1998, ai nn. 2086/1627.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita risultante dai registri immobiliari: SI

Note: Denuncia di successione Trascritta il 04-07-1998 ai nn. 2086/1627 in morte di OMISSIS nato il 29/04/1930 e deceduto il 17-12-1997 (con atto per causa di morte emesso ai rogiti Notaio OMISSIS da Tortona in data 22-02-2011 rep. n. 288263 e Trascritto il 19-04-2018 ai nn. 1190/894 risulta accettazione di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi. Si precisa che nel quadro "B" della presente accettazione di eredità il bene distinto al Fg 8 part 301 viene indicato come bene estraneo alla presente relazione, in quanto l'atto di riferimento risulta essere atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal Notaio OMISSIS in data 22-02-2011 rep. 288263 in data 22-02-2011; mentre nel quadro "D" viene specificato che detta accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica d'archivio è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

all'interno del locale di sgombero, posto sullo stesso sedime di corte ma più a Nord, è stata riscontrata una parete divisoria in legno, che si può ritenere provvisoria. Sul sedime, inoltre, in posizione Sud-Ovest, a confine con la particella 301, sorge un basso fabbricato ad uso canile.

Regolarizzabili mediante: rimozione parete divisoria in legno di tipo precario, rimozione canile

Descrizione delle opere da sanare: Smontaggio pannellature in legno, demolizione canile e smaltimento in P.D. per ripristino stato rappresentato in planimetria catastale.

smontaggio pannelli in legno, demolizione canile e smaltimento in P.D.: € 1.700,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

data l'assenza di pratiche edilizie di ristrutturazione rintracciate in Comune di Sarezzano, poichè l'immobile risale sicuramente a data antecedente il 1967, il sottoscritto non ha nulla da rilevare in merito alla conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	DGR n. 16-12447 in data 10/05/2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20/05/2004 e Variante parziale 2012
Zona omogenea:	Zona B consolidata
Norme tecniche di attuazione:	art 15 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI – vincoli urbanistici

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nulla da rilevare ad eccezione di un piccolo canile sul sedime in aderenza al confine.

Regolarizzabili mediante: rimozione e ripristino

Descrizione delle opere da sanare: rimozione e smaltimento in discarica opere precarie

Note: Gli oneri sono stati già indicati nel capitolo "conformità edilizia".

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

Vincolo ambientale: D. Lgs. 490/99 art 146 c.1 lett c - art 10bis;

Classe IIIB (art 10), Classe IIIA - EeA (art 10);

STR\_ES - Viabilità esistente.

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

Casa d'abitazione su un solo piano all'interno di un sedime di corte comune ad un locale di sgombero.

L'abitazione ha un accesso con cancelletto pedonale e cancello carrabile dalla SP120. L'ingresso principale posto sul lato Est introduce ad un disimpegno di distribuzione tra i seguenti locali, soggiorno, due camere da letto e un wc (bagno cieco). Annessa al soggiorno, con affaccio sul retro, si trova la cucina con soffitto inclinato in legno a vista (noce). Esternamente l'abitazione è finita ad intonaco civile con tetto in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

Attorno alla casa il sedime è sistemato a prato/giardino in buone condizioni.

Il locale di sgombero accessorio è collocato sul sedime sul quale insiste anche il villino definito al lotto 2 della presente perizia.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: ex coniuge OMISSIS OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **195,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito ante 1967

Non si conoscono ristrutturazioni recenti

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 22;

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile perlopiù intorno ai 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 1 pianico complessivo, di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile appare in condizioni sufficienti per essere abitato, tuttavia è stato interessato dall'alluvione del vicino torrente Grue nel 2014, che ha lasciato tracce di umidità e muffe sui muri, inoltre dal tetto in legno si sono verificate infiltrazioni; detti eventi hanno provocato lo sfogliamento della tinteggiatura ed il distacco della tappezzeria in alcuni TOMISSIS delle pareti.

Si segnala che i Debitori hanno comunicato che l'impianto di riscaldamento non è funzionante: per il riscaldamento viene utilizzata la stufa a pellet e per la produzione di ACS lo scaldacqua a gas Vaillant posto nel wc. L'abitazione ha impianto elettrico sottotraccia, ma gli impianti presenti sono privi di certificazioni.

### Impianti: (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	vetusta
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da quanto è stato possibile verificare durante l'accesso ai fabbricati costituenti il lotto in data 28.04.2022 il sottoscritto non ha la possibilità di dichiarare se l'impianto è a norma, non essendo disponibile alcuna documentazione al riguardo.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	non funzionante sostituito con stufa a pellet
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
---	----

#### Note generali impianti:

Non sono disponibili certificazioni di regolare esecuzione degli impianti nè collaudi.

Gli edifici sono di epoca remota.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'abitazione è stata ricavata misurando la superficie coperta al lordo della muratura esterna (100%), mentre per il locale di sgombero, considerato al pari di un accessorio all'abitazione, la superficie lorda è stata parametrata al 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
casa d'abitazione	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
locale di sgombero/accessorio	sup lorda di pavimento	82,00	0,35	28,70
		<b>195,00</b>		<b>141,70</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Sarezzano R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 830

**Pertinenze**

A

1. Giardino

Valore a corpo: € 0

Note: il sedime di pertinenza sistemato a giardino è parte comune con altra unità immobiliare compresa nell'esecuzione, pertanto non è stato considerato ai fini della valorizzazione poichè minimamente incidente.

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

A seguito di comunicazione con Racc. del 04-02-22 ai debitori di accesso agli immobili previsto per il 25-02-22, la sottoscritta Ctù veniva contattata dal il Sig. OMISSISche riferiva di avere il Covid, pertanto si rimandava a dopo la guarigione. Il 26-03 la sottoscritta sollecitava l'accesso, che eseguiva - in accordo coi debitori - in data 28-04-22. In quell'occasione scattava fotografie, rilevava le principali misure e assumeva notizie in merito allo stato di conservazione degli impianti ed al loro utilizzo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Sarezzano (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 agenzie della zona di Tortona e in particolare Viguzzolo,  
 sito dell'Agenzia delle Entrate O.M.I e del Borsino Immobiliare,  
 Siti immobiliari casa.it, immobiliare.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 In base all'Osservatorio dei valori immobiliari OMI dell'AdE i valori indicativi per la zona di Sarezzano, in zona extraurbana e agricola, relativamente agli edifici residenziali, in buono stato di conservazione, variano da un minimo di 610 Euro/mq ad un massimo di 830 Euro/mq;

Altre fonti di informazione:  
 Certificazione notarile del Notaio OMISSIS, agli atti.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.336,34.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
casa d'abitazione	113,00	€ 550,00	€ 62.150,00
locale di sgombero/accessorio	28,70	€ 550,00	€ 15.785,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.935,00
stato conservativo sufficiente con sedime in comune detrazione del 5.00%			€ -3.896,75
assenza di certificazioni degli impianti detrazione del 5.00%			€ -3.701,91
Valore corpo			€ 70.336,34
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.336,34
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.336,34

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Locale di sgombero	141,70	€ 70.336,34	€ 70.336,34

### 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% )	€ 10.550,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: ARROTONDATO € 58.000,00

€ 58.085,89

**Lotto: 002 - Villino residenziale**

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

**Data di presentazione:** 22-11-2021

Notaio OMISSIS con studio in Pavia, Via OMISSIS n.5 e in Vigevano, Via OMISSIS n. 25 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998.

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Baracca - Sarezzano**



### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Diritto di abitazione/usufrutto parziale**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: ex coniuge OMISSIS

Separazione consensuale il 07-10-2014 dinanzi il Tribunale di Alessandria - verbale omologato il 22-10-2014

Eventuali comproprietari: OMISSIS

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore: madre del Sig. OMISSISOMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

Note: Sulla casa grava diritto di abitazione di OMISSIS (e OMISSISOMISSIS figlio) Sentenza n. 1039/2018 pubblicata il 24/12/2018 RG n. 1731/2018 con cui "la ex casa coniugale resta assegnata alla Sig.a OMISSIS sino a che il figlio minore OMISSIS non sarà economicamente autosufficiente".

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per 1/2, OMISSIS per 1/2 e OMISSIS Abitazione per 1/1, foglio 8, particella 371, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T - 1, comune Sarezzano, categoria A7, classe U, consistenza 7,5, superficie 240, rendita € 697,22

Derivante da: Variazione toponomastica del 11-02-2011 prot. n. AL0071541 in atti dal 11-02-2011 VARIAZIONE di TOPONOMASTICA Richiesta dal Comune (n. 31792.1/2011); Classamento del 16-05-1995 in atti dal 04-07-1997 (n.14.1/1995); Costituzione del 16-05-1995 in atti dal 28-09-1995 (n.14.2/1995).

Confini: A Nord l'immobile posto sul confine del mappale 371 confina con la particella 277 e sugli altri tre lati con la corte comune alla particella 371 sub 1.

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

La Frazione Baracca del Comune di Sarezzano si trova sul versante Est del colle su cui sorge il paese e si sviluppa lungo la Strada Provinciale n.120 nel tratto compreso tra il Comune di Viguzzolo e quello di Montegioco. La Baracca si trova nell'area pianeggiante in prossimità del torrente Grue. Il lotto è composto da un fabbricato unifamiliare di epoca remota ristrutturato in epoca recente (tra il 1985 e il 1995 e adeguato dal punto di vista impiantistico ed igienico sanitario alle moderne esigenze di vita. L'accesso al lotto può avvenire dal cancello carrabile posto tra detto villino e la casa d'abitazione costituente il lotto 1, ma è sempre stato utilizzato per accedervi l'ingresso carraio protetto da un cancello con apertura elettrica posto sul mappale adiacente distinto al Fg 8 particella 277, degli stessi proprietari ed oggetto di altra procedura immobiliare (E.I. n. 525 / 2017 RG).

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica normale



**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo (suff), ristorazione (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Tortona (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** colline della Val Grue.

**Attrazioni storiche:** pievi romaniche nei comuni di Viguzzolo e di Volpedo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 5 minuti a piedi



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS e OMISSISOMISSIS - provvedimento assegnazione casa al coniuge. Provvedimento emesso da Tribunale di Alessandria in data 24/12/2018.

Atto di matrimonio il 30/07/1994.

Data nascita figlio minore 06/07/2001.

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Sentenza di divorzio del Tribunale di Alessandria n. 1039/2018 pubblicata in data 24-12-2018 (RG n. 1731/2018).

#### **Opponibilità ai terzi: SI**

La ex casa coniugale resta assegnata alla Sig. a OMISSIS sino a che il figlio minore OMISSIS non sarà economicamente autosufficiente (da informazioni assunte il figlio sta frequentando l'università, pertanto economicamente non autosufficiente).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/04/2018 ai nn. 583; Iscritta a Tortona in data 28/09/2018 ai nn. 2901/334; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 194.000.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Unep Tribunale di Alessandria in data 08/09/2021 ai nn. 2703, Trascritto a Tortona in data 22/09/2021 ai nn. 2991/2337.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS OMISSIS contro OMISSISOMISSIS; Derivante da: Sentenza di divorzio; A rogito di Tribunale di Alessandria pubblicata in data 24/12/2018 ai nn. 1039/2018 Trascritta ai nn. 1731/2018; Immobile gravato da diritto reale di abitazione per la quota 1/1 a favore di OMISSIS - Assegnazione casa coniugale alla ex moglie sino a che il figlio minore OMISSIS non sarà economicamente autosufficiente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevanti

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** casa unifamiliare, pertanto non esistono spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - l'immobile è accessibile solo al piano terreno

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessun vincolo condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non conosciuto

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS dal 11/06/1998 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Registro di Tortona, in data 11/06/1998, ai nn. 55/749; trascritto a Tortona, in data 04/07/1998, ai nn. 2086/1627.

**Note:** Denuncia di successione Trascritta il 04-07-1998 ai nn. 2086/1627 in morte di OMISSIS nato il 29/04/1930 e deceduto il 17-12-1997 (con atto per causa di morte emesso ai rogiti Notaio OMISSIS da Tortona in data 22-02-2011 rep. n. 288263 e Trascritto il 19-04-2018 ai nn. 1190/894 risulta accettazione di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi. Si precisa che nel quadro "B" della presente accettazione di eredità il bene distinto al Fg 8 part 301 viene indicato come bene estraneo alla presente relazione, in quanto l'atto di riferimento risulta essere atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal Notaio OMISSIS in data 22-02-2011 rep. 288263 in data 22-02-2011; mentre nel quadro "D" viene specificato che detta accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

**Titolare:** OMISSIS dal 24/12/2018 ad oggi. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 24/12/2018, ai nn. 1039/2018.

**Note:** assegnazione ex casa coniugale in Sentenza di divorzio n. 1039/2018 del 24-12-2018 (sino a che il figlio minore non sarà autonomamente sufficiente)

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Presentazione in data 20/05/1995

Abitabilità in data 11/09/1995 al n. di prot.

Numero pratica: 27/1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: Concessione in sanatoria n. 27

Per lavori di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato di civile abitazione

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 26/06/1993 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 15/10/1993



Abitabilità in data 11/09/1995

Numero pratica: 310 (anno 1985)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale

Per lavori di ristrutturazione e ampliamento fabbricato di civile abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 14/02/1985 al n. di prot. 310

Rilascio in data 22/05/1985

NOTE: nella concessione risulta indicato il mappale 108 del Fg 8.



### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

durante l'accesso all'immobile sono state riscontrate alcune lievi difformità della distribuzione interna, in particolare relativamente alla scala in legno tra piano terra e piano primo, al sottoscala, alla torretta ed al terrazzo del primo piano.

Regolarizzabili mediante:

presentazione di SCIA in sanatoria (o P.di C. in sanatoria secondo l'orientamento del Comune)

Descrizione delle opere da sanare:

- al piano terreno delimitazione del sottoscala con parete in legno e porta

\_al primo piano accesso al terrazzo dalla camera matrimoniale con portafinestra sul fronte Est anziché sul fronte Ovest

\_al primo piano volume tecnico sul balcone per accesso alla torretta (loc.di sgombero)

Presentazione di SCIA in sanatoria e pareri preventivi (compreso accessori): € 2.000,00

Variazione catastale con Docfa: € 600,00

Sanzione (da un minimo di 516,00 a 1000 Euro): € 1.000,00

Diritti segreteria Docfa 1 u.imm.: € 50,00

Oneri Totali: € 3.650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 in data 10-05-2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20-05-2004 e Variante Parziale 2012
Zona omogenea:	R-B.CS Zona B consolidata
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

ASTE GIUDIZIARIE.it

Se si, di che tipo?	Vincoli urbanistici
---------------------	---------------------

Note sulla conformità:

Non si rilevano particolari irregolarità dal punto di vista urbanistico  
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note:

Immobile soggetto a vincolo ambientale D.Lgs 490/99 art 146, c.1 lett c (art 10bis)  
Classe IIIB (art.10 N.T.A.) Classe IIIA - EeA (art 10 N.T.A.)  
STR\_ES - viabilità esistente



#### Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

La villa (villino) disposta su due piani fuori terra con torretta emergente dal tetto, ha muratura in mattoni facciavista con finitura delle colonne, del terrazzo e delle torrette di coronamento del tetto in cotto e tetto in coppi di laterizio. Il piano terreno è porticato su tre lati, mentre al primo piano un balcone affaccia sul mappale 277, col quale confina il lotto ed uno, chiuso su due lati, affaccia sul giardino comune al Lotto 1 (definito in precedenza) - mappale 371. Internamente il piano terreno presenta un ingresso/disimpegno, un ampio soggiorno con scala in legno a vista per salire al primo piano, una cucina ed un bagno. Con accesso esterno al piano terreno si trova anche la centrale termica usata anche come lavanderia. Al primo piano tre camere da letto, di cui due con balcone/terrazzo ed un ampio bagno con piccolo balcone. Da uno dei balconi una botola a soffitto consente l'accesso alla torretta centrale (tramite scala non fissa - a pioli).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2** di **OMISSIS** piena proprietà - **1/1 OMISSIS** diritto di abitazione

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: ex coniuge OMISSIS

Separazione consensuale il 07-10-2014 dinanzi il Tribunale di Alessandria - verbale omologato il 22-10-2014

Eventuali comproprietari: OMISSIS

#### 2. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore: madre del Sig. OMISSISOMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS e OMISSIS per diritto di abitazione

Superficie complessiva di circa mq **240,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. H 275 il PT - H 290 il P1

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra e una torretta

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

il villino nato dall'ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato esistente, presenta alcune criticità, presumibilmente dovute all'alluvione subita nel 2014 a seguito di esondazione del vicino Grue: tracce di umidità e cavillature dell'intonaco, nonché lievi cedimenti visibili soprattutto nei serramenti.

**Impianti:** (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Tra il 1985 ed il 1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rilasciato in data 15-05-1995 da Binasco Ennio - elettricista.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento e climatizzazione con caldaia a gas metano e termo in ghisa
Epoca di realizzazione/adequamento	Tra il 1985 ed il 1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità rilasciata in data 15-05-1995 da Casati Giancarlo - idraulico.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:**

esiste certificato di abitabilità dell'11.09.1995 rilasciato dal Comune di Sarezzano.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In base alla Norma UNI 10750:2005 Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate il calcolo della superficie commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, pertanto la consistenza dell'abitazione è stata ricavata misurando la superficie coperta al lordo della muratura esterna (100%), il porticato al piano terreno è stato considerato al 35% fino a 25 mq e al 10% sull'eccedenza, i terrazzi e la loggia al primo piano sono stati considerati al 35% fino a 25 mq e al 10% sull'eccedenza. Infine, la torretta è stata considerata al pari di un puro elemento decorativo, priva di consistenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
villino residenziale	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
		<b>250,00</b>		<b>250,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Sarezzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

A seguito di invio comunicazione accesso ai beni, con Racc n data 04-02-22, si visionavano nei primi sopralluoghi gli immobili di Viguzzolo, per proseguire con i fabbricati in Fraz. Baracca in data 28-04-22. Il presente immobile, a seguito di accordo con il Legale della Sig.a OMISSIS, ex moglie del debitore, si rilevava solo in data 17-05-22, rilevando misure e dati inerenti finiture, impianti e stato di conservazione del bene.

In data 06-05-22, a seguito di accesso agli atti al Comune di Sarezzano (richiesta pec in data 15-02-2022) fortemente sollecitato dalla sottoscritta, si visionavano le pratiche edilizie rintracciate, relative all'ampliamento del fabbricato, alla sanatoria ed all'abitabilità.

La stima sintetica comparativa parametrica è stata effettuata applicando un valore medio pari a 745,00 Euro/mq alla superficie complessiva dell'immobile.

Detto valore tiene conto dei valori medi rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari per edifici in stato conservativo normale, decurtato di un 15% a causa delle problematiche causate dall'alluvione subita dal fabbricato, e dal diritto di abitazione gravante sul bene, sino a che il figlio minore non sarà autosufficiente (si ipotizzano 5 anni).

Il valore inoltre è stato comparato al valore medio rilevato per immobili simili nella zona di Sarezzano e frazioni e Brignano come segue:

\_Comparabile 1: Sarezzano, località Baracca, villa unifamiliare di mq 250, composta da sette vani, con giardino privato e ampia rimessa Euro/mq 640,00;

\_Comparabile 2: Sarezzano, frazione Palazzina, terra-tetto di 3 piani di 216 mq, con giardino privato, balconi Euro/mq 509,00;

\_Comparabile 3: Brignano Frascata, via Roma 72, villa unifamiliare di 2 piani di 240 mq, composta da 5 locali e 3 bagni, con giardino e garage, Euro/mq 1000,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Sarezzano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;  
 Ufficio tecnico di Sarezzano (Tecnico Arch. OMISSIS);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 OMI - Borsino Immobiliare,  
 siti immobiliari casa.it, immobiliare.it, agenzia della zona, in particolare di Viguzzolo (AL);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 in base all'Osservatorio OMI dell'agenzia delle Entrate i valori di mercato medi relativamente all'anno 2021 si attestano per la tipologia residenziale - ville e villini su valori minimi di Euro/mq 830 e valori massimi pari a euro/mq 1100, per immobili in stato di conservazione normale, siti in zona extraurbana/zona agricola e borgate di Sarezzano.;

Altre fonti di informazione:  
 Certificato notarile Notaio OMISSIS  
 Informazioni assunte c/o gli uffici del Comune di Sarezzano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.874,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
villino residenziale	250,00	€ 745,00	€ 186.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.250,00
riduzione per problematiche umidità detrazione del 10.00%			€ -18.625,00
riduzione per immobile non imm disp detrazione del 5.00%			€ -8.381,25
Valore corpo			€ 159.243,75
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.243,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.418,09

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	250,00	€ 159.243,75	€ 80.418,09

### 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 disposizione del G.E. ( min.15% )	€ 23.886,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.650,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.707,19**  
ARROTONDATO € 131.700,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Lotto: 003 - Deposito/magazzino (agricolo)**

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

Data di presentazione: 22-11-2021

Notaio OMISSIS con studio in Pavia, Via OMISSIS n.5 e in Vigevano, Via OMISSIS n. 25 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998.

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



Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Baracca a Sarezzano

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSISOMISSIS e OMISSIS, foglio 8, particella 379, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T, comune Sarezzano, categoria C2, superficie 178 mq, rendita € 183,86

Derivante da: Variazione del 22/10/2013 prot. n. AL0190506 in atti dal 22/10/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 49048.1/2013) (ex part 105); VARIAZIONE toponomastica del 11/02/2011 prot. n. AL0071652 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE toponomastica richiesta dal Comune (n. 31900.1/2011); VARIAZIONE nel classamento del 16/10/2007 prot. n. AL0384043 in atti dal 16/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37508.1/2007); COSTITUZIONE del 15/06/2007 prot. n. AL0267875 in atti dal 15/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1765.1/2007)

Confini: il fabbricato confina su tutti i lati con il sedime del mappale 379, il quale confina a Nord con le particelle 95, 97, 99, 295 e 296, ad Est con le particelle 277 e 249, a Sud con 107 e 403.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: le planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate Servizi catastali corrispondono al Fg 8 part 105, mentre negli atti del procedimento e nella nota di trascrizione del bene è indicato Fg 8 part 379 (C2 di 178 mq)

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

La Frazione Baracca del Comune di Sarezzano si trova sul versante Est del colle su cui sorge il paese e si sviluppa lungo la Strada Provinciale n.120 nel tratto compreso tra il Comune di Viguzzolo e quello di Montegioco. Il lotto costituito da un capannone agricolo con destinazione deposito ha accesso dalla SP120 attraverso il cancello posto sul mappale distinto a catasto al Fg 8 part. 277, sul quale insistono un fabbricato per esigenze commerciali oggetto di altra procedura immobiliare (E.I. n. 525/2017 RG), ed una tettoia - al Fg 8 part 277 sub 6 - descritta al Lotto 6 della presente perizia.

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo (suff), ristorazione (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Tortona (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** colline della Val Grue.

**Attrazioni storiche:** pievi romaniche nei comuni di Viguzzolo e di Volpedo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 5 minuti a piedi



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; A rogito di Uney Tribunale di Alessandria in data 08/09/2021 ai nn. 2703 Trascritto a Tortona in data 22/09/2021 ai nn. 2991/2337.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/04/2018 ai nn. 583; Iscritta a Tortona in data 28/09/2018 ai nn. 2901/334; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 194.000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

#### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** non specificato – non si tratta di condominio

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non soggetto, privo di impianto di riscaldamento

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS dal 11/06/1998 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Tortona, in data 11/06/1998, ai nn. 55/749; trascritto a Tortona, in data 04/07/1998, ai nn. 2086/1627.

**Note:** Denuncia di successione in morte di OMISSIS nato il 29/04/1930 a Sarezzano e deceduto il 17/12/1997 (con atto per causa morte emesso ai rogiti del Notaio OMISSIS in Tortona in data 22/02/2011 rep. n. 288263 e trascritto il 19/04/2018 ai nn. 1190/894, risulta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi).

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 51

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Costruzione di un locale di servizio all'azienda agricola e tratto di recinzione a completamento di quello esistente per delimitazione proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1990 al n. di prot. 2049

Rilascio in data 14/09/1991 al n. di prot. 51

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: dall'accesso agli atti c/o il Comune di Sarezzano è stato possibile rintracciare esclusivamente il titolo autorizzativo (Concessione), privo di elaborati grafici, dal quale si evince esclusivamente il n. 51 e la data 14/09/1991. Non sono stati forniti al sottoscritto elaborati di progetto, relazioni, calcoli, inizio e fine lavori e/o altra documentazione inerente la costruzione del fabbricato.

Si sottolinea che non sono stati forniti dati in merito ad un eventuale atto di vincolo alla destinazione agricola.

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Non si rilevano particolari irregolarità ad eccezione di alcune opere precarie (fabbricati in lamiera e legno) da rimuovere e smaltire in P.D.

Regolarizzabili mediante: rimozione e smaltimento in discarica opere precarie

Descrizione delle opere da sanare: opere precarie addossate ai prospetti

Gli oneri sono stati valutati in % come detrazione dal valore stimato: la percentuale decurtata dal valore stimato è pari al 10%.

#### Informazioni in merito alla conformità edilizia:

il sottoscritto non ha potuto confrontare l'attuale conformazione del fabbricato con alcun elaborato grafico in quanto non ne sono stati rinvenuti c/o l'archivio comunale di Sarezzano. Facendo pertanto riferimento esclusivamente a quanto rappresentato sulla scheda catastale non si rilevano particolari irregolarità ad eccezione di alcune opere precarie da rimuovere e smaltire in P.D.

### 7.2 Conformità urbanistica:

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 in data 100/05/2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20/05/2004 e successiva Variante Parziale 2012
Zona omogenea:	R-B.CS - Zona B consolidata
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 N.T.A. VPR - verde privato - art. 23
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincoli urbanistici

Note sulla conformità: Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Immobile in Classe IIB (art. 10), Classe IIIB (Art. 10), Classe IIIA - EmA (art 10).

**Il Ctu precisa che dall'accesso agli atti c/o il Comune di Sarezzano è stato possibile rintracciare esclusivamente il titolo autorizzativo (Concessione gratuita per opere edilizie), privo di elaborati grafici, dal quale si evince esclusivamente il n. 51 e la data 14/09/1991.**

**Non è pertanto possibile dichiarare la piena conformità non disponendo del progetto grafico e degli elaborati accessori al rilascio della Concessione.**



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

Capannone prefabbricato ad uso magazzino posto in lotto di terreno di forma triangolare (con ipotenusa curva) recintato sul lato Sud e sulla porzione curva a Nord con muretto e rete metallica, accessibile dalla SP120 attraversando il lato confinante con il sedime comune del mappale 277, non pignorato nella presente procedura e sul quale insistono una tettoia (definita al lotto 6 della presente perizia) ed un fabbricato con destinazione commerciale estraneo alla procedura (oggetto della Es. Imm. 525/2017 RG). Il fabbricato ha struttura portante (pilastri) e di copertura (capriate) in c.a.p. [Alciati prefabbricati], con tamponamenti in blocchetti di cemento bicolore (rosso e grigio) alternati sul fronte principale e di colore grigio sui tre rimanenti lati, portoni in ferro scorrevoli sul fronte, copertura in fibrocemento e pluviali in pvc. Internamente pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico con plafoniere e aperture sotto-trave prive di vetri sul fronte secondario. Sul retro del fabbricato, alla parete sono addossate baracche precarie di ferro e legno, utilizzate come ripostiglio per il terreno posteriore coltivato ad orto per uso privato.



#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **178,00**

E' posto al piano terreno

L'edificio è stato costruito negli anni 90 del secolo scorso (Concessione del 14-09-1991)

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.15 ( min sottotrave m. 4.35, max al colmo m. 5.95 )

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano, di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale buono

Condizioni generali dell'immobile:

le condizioni generali del fabbricato si possono definire buone, salvo i vetri mancanti nelle aperture verso il retro. Si segnala la presenza di uno scheletro di tettoia sul fronte principale e di alcune baracche in ferro sul retro facilmente rimovibili ( una di queste ultime ostruisce l'apertura verso il retro del fabbricato ).

**Impianti:** (conformità e certificazioni)



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dal 1991
Note	Non sono state fornite dal Debitore Certificazioni, né sono state rintracciate nell'archivio del Comune di Sarezzano.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dal rilievo delle misure eseguite durante l'accesso all'immobile in data 17-05-2022 la superficie lorda del fabbricato risulta uguale a quella catastale di mq 178. Poiché il fabbricato insiste su un terreno di superficie complessiva (catastale) pari a mq 2175 il valore determinato nella presente stima tiene conto altresì della disponibilità del suddetto terreno di pertinenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito magazzino	sup reale lorda	178,00	1,00	178,00
		<b>178,00</b>		<b>178,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2021

Zona: Sarezzano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 240

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato max (€/mq): 310

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto, in qualità di Esperto nominato, ha provveduto a richiedere all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Alessandria le planimetrie del bene pignorato, al Comune di Sarezzano le relative pratiche d'archivio ed in data 17/05/22 ha eseguito sopralluogo col Debitore per verificare lo stato di fatto, confrontandolo con i dati catastali reperiti e lo stato di conservazione e manutenzione. Ai fini della valutazione immobiliare ha rilevato le principali misure, fotografato lo stato dei luoghi e assunto informazioni circa lo stato d'uso e di manutenzione.

Per la valutazione del lotto, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione.

Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica, dello stato di possesso dei beni e della disponibilità di terreno di pertinenza. La stima sintetica comparativa parametrica è stata effettuata applicando un valore medio pari a 280,00 Euro/mq alla superficie complessiva dell'immobile. Detto valore tiene conto dei valori medi rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari per edifici in stato conservativo normale, confrontato con i comparabili rintracciati e decurtato di un 10% a compensazione del costo relativo alla rimozione delle costruzioni precarie addossate al prospetto necessaria per ripristinare l'uscita sul retro del fabbricato. Il valore è stato inoltre comparato al valore medio rilevato - attualmente - per immobili simili nella zona di Viguzzolo e Sarezzano, ove è stato rintracciato il seguente immobile all'asta: Comparabile : Sarezzano, via Cerreto Grue, capannone prefabbricato di mq 564, diviso in tre parti, di cui una chiusa con pannelli prefabbricati, Hm 6.30 m, libero su quattro lati, Euro/mq 282,00.

Altri immobili per deposito e di servizio all'agricoltura, ma di tipologia meno recente ( del tipo : stalla con soprastante fienile ) sono generalmente disponibili in vendita con le relative abitazioni cui sono affiancati, pertanto non utilizzabili - a parere del sottoscritto - come comparabili per la presente stima.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria – Comune Sarezzano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;  
 Uffici del registro di Tortona;  
 Ufficio tecnico di Sarezzano (Arch. OMISSIS);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Siti consultati: OMI, Borsino Immobiliare, casa.it, immobiliare.it  
 Agenzie di zona, in particolare a Viguzzolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 per destinazione produttiva in zona agricola di Sarezzano e borgate i valori medi si attestano su un minimo di 240 €/mq ed un massimo di 310 €/mq (valori OMI - Agenzia delle Entrate);

Altre fonti di informazione:  
 Certificazione notarile Notaio OMISSIS, agli atti.

ASTE  
GIUDIZARIE.it

**8.3 Valutazione corpi:****A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.856,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito magazzino	178,00	€ 280,00	€ 49.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.840,00
rimozione e smaltimento opere precarie detrazione del 10.00%			€ -4.984,00
Valore corpo			€ 44.856,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.856,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.856,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	178,00	€ 44.856,00	€ 44.856,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 6.728,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: ARROTONDATO € 38.100,00 € 38.127,60

**Lotto: 004 – Terreni nei Comuni di Sarezzano e di Viguzzolo****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 22-11-2021

Notaio OMISSIS con studio in Pavia, Via OMISSIS n.5 e in Vigevano, Via OMISSISn. 25 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998.

Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sarezzano in data 18-02-2022.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Terreno agricolo sito in frazione: Località Baracca Sarezzano****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Stato Civile: separato/divorziato - Regime Patrimoniale: divisione dei

beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 9, particella 406, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7 are 70 ca (mq 770), reddito dominicale: € 6,36, reddito agrario: € 6,36

Derivante da: Variazione del 08/07/2020 prot. n. AL.95398 in atti dal 26/11/2020 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03/10/2006 n. 262 (n. 23504.1/2020) impianto meccanografico del 20/06/1984. AGEA = Agenzia per le erogazioni in agricoltura (Agea).

Confini: a Nord fg 9 part 40, 48 a Est part 412 e strada.

Conformità catastale:

Non rilevate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in frazione: Località Baracca**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 9, particella 10, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 12 are 10 ca (mq 1210), reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 0,50

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: a Nord Fg9 part 8, a Est part 9 e 11 a Sud part 12 a Ovest torrente Grue

Note: Si tratta di bosco alto in noci, età tra i 35 e 40 anni, con giacitura piana e stato discreto

Conformità catastale:

Non si rilevano irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno agricolo sito in frazione: Località Baracca**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 9, particella 9, scheda catastale 30 are 50 ca (mq 3050), qualità Semin arb, classe 2, superficie catastale 30.54 ca (mq 3054), reddito dominicale: € 31,50, reddito agrario: € 26,78

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: a Nord Fg 9 part 8 a Sud part 11 a Ovest part 10 (definita al corpo B - stesso lotto)

Note: La qualità rilevata mostra un bosco (di noci) e non un seminativo come evidenziato a Ca-

tasto, giacitura piana e stato discreto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità è bosco e non seminativo arb.

**Identificativo corpo: D.**

**agricolo sito in frazione: Località Baracca**



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 4, particella 31, scheda catastale 10 are 90 ca (mq 1090), qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10.90 ca, reddito dominicale: € 9,01, reddito agrario: € 9,01

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: A Nord Fg 4 part 29 a Est part 32 a Sud part 33 a Ovest SP 120

Conformità catastale:

Non sono state rilevate irregolarità ad eccezione della qualità bosco ceduo anzichè seminativo  
Informazioni in merito alla conformità catastale

Note generali: al momento dell'accesso i confini sono risultati incerti a causa della formazione di un fosso con cavalcafosso dalla SP120; inoltre il terreno è risultato incolto.

**Identificativo corpo: E.**

**Terreno agricolo sito in frazione: Località Baracca**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 4, particella 32, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 9 are 20 ca (mq 920), reddito dominicale: € 1,66, reddito agrario: € 0,24

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: A Nord Fg 4 part 30, ad Est torrente Grue, a Sud part 34 a Ovest part 31

Note: al momento dell'accesso il terreno si presentava con giacitura piana ed incolto.

Si segnala il confine con il torrente Grue.

Conformità catastale:

Non sono state rilevate irregolarità



**Identificativo corpo: F.**

**Terreno agricolo sito in frazione: Località Baracca**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS, sezione censuaria Sarezzano, foglio 8, particella 200, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 21 are 80 ca (mq 2180), reddito dominicale: € 20,27, reddito agrario: € 19,14

Derivante da: Variazione del 08/07/2020 protocollo n. AL..95387 in atti dal 26/11/2020 Tramissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 23493.1/2020); impianto meccanografico del 20/06/1984. AGEA = Agenzia per le erogazioni in agricoltura (Agea)

Confini: A Nord Fg 8 part. 201 e 213 a Est part 212 a Sud strada a Ovest part 199

Note: terreno con giacitura acclive e coltivato

Conformità catastale:

Non sono state rilevate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: al momento del sopralluogo il campo risulta coltivato (erba) tuttavia il Debitore in un primo momento ha riferito di non ricordare il nome di chi lo coltiva (senza contratto), poi ha fornito un cognome ed un numero di cellulare che non risulta attivo.

*Il Ctu segnala pertanto che non è stato possibile rintracciare chi coltiva il terreno in oggetto.*

*Ai fini della disponibilità del terreno sarebbe opportuno conoscere il soggetto che coltiva per approfondire se l'immobile è stato inserito in qualche piano di sviluppo aziendale e se usufruisce di contributi in agricoltura.*

**Identificativo corpo: G.**

**Terreno agricolo sito in frazione: Località Baracca**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 3, particella 250, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 32 are 80 ca (mq 3280), reddito dominicale: € 30,49, reddito agrario: € 28,80

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: A Nord Fg 3 part 220 e 221 (confine interessato da strada interpodereale), a Est la SP120, a Sud part 252 e 251

Conformità catastale:

Non sono state rilevate irregolarità eccetto che il terreno risulta un bosco misto di noci e altro.

*Note generali: terreno con giacitura lievemente acclive in stato di conservazione discreto.*

**Identificativo corpo: H.**

**Terreno agricolo sito in Sarezzano**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 13, particella 39, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 17 are 10 ca (mq 1710), reddito dominicale: € 17,22, red-

dito agrario: € 11,48

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Fg 13 part 33, 40, 41 e 39

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Informazioni in merito alla conformità catastale

*Note generali: NB : il Debitore ha riferito durante l'accesso di aver dato il terreno (insieme ai mappali 43, 77 e 78 dello stesso Foglio 13) da coltivare a terzi senza particolare contratto, successivamente ha fornito un cognome ("OMISSIS") ed un numero di telefono al quale però non corrisponde alcun abbonato (il n. non risulta attivo).*

*Il Ctu non ha potuto pertanto verificare la presenza di contratti d'affitto.*

*Ai fini della disponibilità del terreno sarebbe opportuno conoscere il soggetto che coltiva per approfondire se l'immobile è stato inserito in qualche piano di sviluppo aziendale e se usufruisce di contributi in agricoltura.*

**Identificativo corpo: I.**

**Terreno agricolo sito in Sarezzano**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 13, particella 43, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 21 are 60 ca (mq 2160), reddito dominicale: € 21,75, reddito agrario: € 14,50

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: A Nord Fg 13 part 34, 45 e 44

Conformità catastale:

Non sono state rilevate irregolarità

*Note generali: NB : il Debitore ha riferito durante l'accesso di aver dato il terreno (insieme ai mappali 43, 77 e 78 dello stesso Foglio 13) da coltivare a terzi senza particolare contratto, successivamente ha fornito un cognome ("OMISSIS") ed un numero di telefono al quale però non corrisponde alcun abbonato (il n. non risulta attivo).*

*Il Ctu non ha potuto pertanto verificare la presenza di contratti d'affitto.*

*Ai fini della disponibilità del terreno sarebbe opportuno conoscere il soggetto che coltiva per approfondire se l'immobile è stato inserito in qualche piano di sviluppo aziendale e se usufruisce di contributi in agricoltura.*

**Identificativo corpo: J.**

**Terreno agricolo sito in Sarezzano**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 13, particella 77, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 19 are 10 ca (mq 1910), reddito dominicale: € 19,24, red-

dito agrario: € 12,82

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Fg 13 part 82, 79 e 78

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

*Note generali: NB : il Debitore ha riferito durante l'accesso di aver dato il terreno (insieme ai mappali 43, 77 e 78 dello stesso Foglio 13) da coltivare a terzi senza particolare contratto, successivamente ha fornito un cognome ("OMISSIS") ed un numero di telefono al quale però non corrisponde alcun abbonato (il n. non risulta attivo).*

*Il Ctu non ha potuto pertanto verificare la presenza di contratti d'affitto.*

*Ai fini della disponibilità del terreno sarebbe opportuno conoscere il soggetto che coltiva per approfondire se l'immobile è stato inserito in qualche piano di sviluppo aziendale e se usufruisce di contributi in agricoltura.*

**Identificativo corpo: K.**

**Terreno agricolo sito in Sarezzano**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSISOMISSIS , sezione censuaria Sarezzano, foglio 13, particella 78, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 19 are (mq 1900), reddito dominicale: € 19,13, reddito agrario: € 12,76

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: A Nord part 77 a Est part 82 a Sud part 79

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

*Note generali: NB : il Debitore ha riferito durante l'accesso di aver dato il terreno (insieme ai mappali 43, 77 e 78 dello stesso Foglio 13) da coltivare a terzi senza particolare contratto, successivamente ha fornito un cognome ("OMISSIS") ed un numero di telefono al quale però non corrisponde alcun abbonato (il n. non risulta attivo).*

*Il Ctu non ha potuto pertanto verificare la presenza di contratti d'affitto.*

*Ai fini della disponibilità del terreno sarebbe opportuno conoscere il soggetto che coltiva per approfondire se l'immobile è stato inserito in qualche piano di sviluppo aziendale e se usufruisce di contributi in agricoltura.*

**Identificativo corpo: L.**

**Terreno agricolo sito in Viguzzolo (AL)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Daffnchio Fabrizio OMISSIS , sezione censuaria Viguzzolo, foglio 15, particella 18, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 15 are 50 ca (mq 1550), reddito dominicale: € 17,21, reddito agrario: € 12,01

Derivante da: VAR dati censuari del 20/09/1989 in atti dal 18/04/1994 (n. 11.8/1989); impianto

meccanografico del 20/06/1984.

Confini: Lotto intercluso confinante a Nord con Fg 15 particella 318 a Est partt. 358 e 23 e 68 a Sud part 7 a Ovest part 17.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Compendio composto da 12 terreni, di cui 11 appezzamenti agricoli siti nel Comune di Sarezzano in prossimità della località Baracca e sul versante esposto ad Est del Comune di Sarezzano, verso la località suddetta ed un terreno sito nel Comune di Viguzzolo, in prossimità della SP 120. Tutti i terreni sono di piccola dimensione e componevano l'azienda agricola del Sig. OMISSIScoltivatore diretto sino al 2010.

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo (suff), ristorazione (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Tortona (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** colline della Val Grue.

**Attrazioni storiche:** pievi romaniche nei comuni di Viguzzolo e di Volpedo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 5 minuti a piedi

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
**Altro :** senza alcun titolo.  
**Opponibilità ai terzi: ALTRO**



**Identificativo corpo: B**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
**Libero**

**Identificativo corpo: C**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
**Libero**

**Identificativo corpo: D**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
**Libero**

**Identificativo corpo: E**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
**Libero**

**Identificativo corpo: F**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
**Altro** senza alcun titolo.



**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

**Identificativo corpo: G**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
Libero

**Identificativo corpo: H**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
Altro senza alcun titolo.  
**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

**Identificativo corpo: I**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
Altro senza alcun titolo.  
**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

**Identificativo corpo: J**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
Altro senza alcun titolo.  
**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

**Identificativo corpo: K**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
Altro senza alcun titolo.  
**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

**Identificativo corpo: L**  
agricolo sito in Sarezzano (AL),  
Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/04/2018 ai nn. 583; Iscritta a Tortona in data 28/09/2018 ai nn. 2901/334; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 194.000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e H e I e J e K e L**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Unep Tribunale di Alessandria in data 08/09/2021 ai nn. 2703 Trascritto a Tortona in data 22/09/2021 ai nn. 2991/2337.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e H e I e J e L**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A -B -C -D -E -F -G -H -I -J -K**



**Terreni agricoli siti in Sarezzano (AL),**

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

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

**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 soggetto

**Indice di prestazione energetica:** non soggetto

**Note Indice di prestazione energetica:** non soggetto

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

**Avvertenze ulteriori:** per corpi A-H-I-J-K si segnala probabile affittuario senza contratto registrato



**Identificativo corpo:** L

**Terreno agricolo sito in Viguzzolo (AL),**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** no

**Millesimi di proprietà:** non esiste suddivisione millesimale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non soggetto

**Indice di prestazione energetica:** non soggetto

**Note Indice di prestazione energetica:** non soggetto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non conosciuti

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 20/02/2001, ai nn.

74501/13665; trascritto a Tortona, in data 12/03/2001, ai nn. 720/512.

Note: da potere di OMISSIS, nata 28-01-1933

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 24/12/1991, ai nn. 46429; trascritto a Tortona, in data 22/01/1992, ai nn. 432/386.

Note: da potere di OMISSIS nata 12-01-1924.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 24/12/1991, ai nn. 46429; trascritto a Tortona, in data 22/01/1992, ai nn. 432/386.

Note: da potere di OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 24/12/1991, ai nn. 46429; trascritto a

Tortona, in data 22/01/1992, ai nn. 432/386.

Note: da potere di OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 24/12/1991, ai nn. 46429; trascritto a Tortona, in data 22/01/1992, ai nn. 432/386.

Note: da potere di OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 08/07/1985, ai nn. 26795; trascritto a Tortona, in data 18/07/1985, ai nn. 1920/1486.

Note: da potere di OMISSIS nato il 20-07-1966 a Tortona.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 24/12/1991, ai nn. 46429; trascritto a Tortona, in data 22/01/1992, ai nn. 432/386.

Note: da potere OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 28/01/1993, ai nn. 50402; trascritto a Tortona, in data 18/02/1993, ai nn. 473/377.

Note: da potere di OMISSIS nato il 17-06-1915, OMISSIS nata 21-03-1945, OMISSIS nata 24-06-1942, OMISSIS nata 18-04-1938, OMISSIS nata 12-01-1921.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: H**

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 28/01/1993, ai nn. 50402; trascritto a Tortona, in data 18/02/1993, ai nn. 473/377.

Note: da potere di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: I**

**Titolare/Proprietario:** OMISSISproprietario ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 28/01/1993, ai nn. 50402; trascritto a Tortona, in data 18/02/1993, ai nn. 473/377.

Note: da potere di Mogi Adolfo, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Licia Severina e OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: J**



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS**sbizioso proprietario ante ventennio ad oggi**

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 28/01/1993, ai nn. 50402; trascritto a Tortona, in data 18/02/1993, ai nn. 473/377.

Note: da potere di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** K

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS**proprietario ante ventennio ad oggi**

In forza di atto di compravendita - a rogito di XXX, in data 18/11/1988, ai nn. 35179; trascritto a Tortona, in data 15/12/1988, ai nn. 3999/3018.

Note: da potere OMISSIS nata 01-06-1906, OMISSIS nato 23-05-1969, OMISSIS nata 09-04-1936.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** L

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Terreni agricoli siti in Sarezzano (AL)**

nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti relativamente ai terreni agricoli per i quali è stato rilasciato CDU dal Comune di Sarezzano, allegato alla perizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C e D e E e F e G e H e I e J e K

**Terreno agricolo sito in Viguzzolo (AL) corpo L**

nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti relativamente al terreno agricolo per il quale è stato rilasciato CDU dal Comune di Viguzzolo, allegato alla perizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** L

**7.1 Conformità edilizia:**

Sui terreni pignorati nei Comuni di Sarezzano e di Viguzzolo, non sono state riscontrate costruzioni, né impianti, per i quali è possibile dichiarare la conformità edilizia.

Note: marginalmente il terreno individuato al corpo G risulta interessato dal passaggio della linea elettrica.

**7.2 Conformità urbanistica:****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 N.T.A. zona agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI



Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

**note:**

l'immobile è inserito parzialmente in vincolo ambientale D.Lgs. 490/99, art 146, c. 1 lett. c (art. 10bis N.T.A.),

in Classe IIIA - Fa5 (art. 10 N.T.A.),

in vincolo idrogeologico L.R. 45/89 (art. 10bis N.T.A.),

parzialmente in fascia di rispetto stradale (art. 10bis N.T.A.).

La presenza di questi vincoli sul terreno deve essere valutata, ai fini della stima, come percentuale pari a circa il 10%, in decremento del valore stimato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

**note:**

Terreno in vincolo ambientale D.Lgs. 490/99 art. 146 c. 1 lett. C (art. 10bis N.T.A.),

in Classe IIIA- EeA (art. 10 N.T.A.),

in vincolo idrogeologico L.R. 45/89 (art. 10bis N.T.A.),

in fascia di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. (art. 10bis NTA).

La presenza di questi vincoli sul terreno deve essere valutata, ai fini della stima, come percentuale pari a circa il 10%, in decremento del valore stimato.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	zona agricola (art. 21 N.T.A.)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note:

Terreno parzialmente in vincolo ambientale D.Lgs. 490/99 art. 146 c. 1 lett. C (art. 10bis N.T.A.), parzialmente in Classe IIIA- EbA (art. 10 N.T.A.), parzialmente in Classe IIIA- EcA (art. 10 N.T.A.), parzialmente in Classe IIIA- EmA (art. 10 N.T.A.), in vincolo idrogeologico L.R. 45/89 (art. 10bis N.T.A.), parzialmente in fascia di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. (art. 10bis N.T.A.), parzialmente in Classe IIB (art. 10 N.T.A.).

La presenza di questi vincoli sul terreno deve essere valutata, ai fini della stima, come percentuale pari a circa il 10%, in decremento del valore stimato.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

#### Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 in data 10/05/2004 pubblicato su B.U. n.20 del 20.05.2004
Zona omogenea:	zona agricola parziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note:

Terreno parzialmente in zona agricola, in vincolo ambientale D.Lgs. 490/99 art. 146 c. 1 lett. c (art. 10bis N.T.A.), in Classe IIIA- EeA (art. 10 N.T.A.), in fascia di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. (art. 10bis N.T.A.), in fascia di rispetto depuratori (art. 10bis N.T.A.), parzialmente in fascia di rispetto stradale (art. 10bis N.T.A.).

La presenza di questi vincoli sul terreno deve essere valutata, ai fini della stima, come percentuale pari a circa il 10%, in decremento del valore stimato.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

#### Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	parzialmente in Ambito agricolo speciale e parzialmente in zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 29 e art 21 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Terreno parzialmente in Ambito agricolo speciale (art. 29 N.T.A.)  
parzialmente in zona agricola (art. 21 N.T.A.),  
in vincolo ambientale D.Lgs. 490/99 art. 146 c. 1 lett. c (art. 10bis N.T.A.),  
in Classe IIIA- EeA (art. 10 N.T.A.),  
in fascia di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. (art. 10bis N.T.A.),  
in fascia di rispetto depuratori (art. 10bis N.T.A.),  
parzialmente in fascia di rispetto stradale (art. 10bis N.T.A.).**

**La presenza di questi vincoli sul terreno deve essere valutata, ai fini della stima, come percentuale pari a circa il 10%, in decremento del valore stimato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

#### **Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 in data 10/05/2004 pubblicato sl B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	art, 21 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbano:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Terreno in zona agricola (art. 21 N.T.A.),  
in Classe IIIA (art. 10 N.T.A.),  
parzialmente in fascia di rispetto stradale (art. 10bis N.T.A.).**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

#### **Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato su B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	zona agricola

Norme tecniche di attuazione:	art. 21 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Terreno in vincolo ambientale D.Lgs. 490/99 art. 146, c.1 lett. c (art. 10bis N.T.A.),  
parzialmente in Classe IIIA (Art. 10 N.T.A.), parzialmente in Classe IIIA - EeA (Art. 10 N.T.A.), parzialmente in Classe IIIA - EmA (art. 10 N.T.A.),  
in fascia di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. (art. 10bis N.T.A.),  
parzialmente in fascia di rispetto depuratori (art. 10bis N.T.A.),  
parzialmente in fascia di rispetto stradale (art. 10bis N.T.A.).**

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

#### **Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato su B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

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

**Terreno parzialmente in Classe IIIA (Art.10 N.T.A.),  
parzialmente in Classe IIIA - Fa5 (art.10 N.T.A.)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: H**

#### **Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato su B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

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

**Terreno parzialmente in Classe IIIA (Art. 10 N.T.A.),  
parzialmente in Classe IIIA - Fa5 (art. 10 N.T.A.)**



**Dati precedenti relativi ai corpi: I**

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato su B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: Terreno in Classe IIIA (art. 10 N.T.A.)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: J**

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato su B.U. n. 20 del 20/05/2004
Zona omogenea:	zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	art 21 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

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

**Terreno in Classe IIIA (art. 10 N.T.A.)**



## Dati precedenti relativi ai corpi: K

## Terreno agricolo in Comune di Viguzzolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 15-5752 del 06/05/2013
Zona omogenea:	area agricola
Norme tecniche di attuazione:	Per quanto riguarda quanto concesso nelle aree agricole di Viguzzolo si rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Viguzzolo in data 28/03/2022.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note:

In queste aree i permessi di costruire per nuove edificazioni delle residenze rurali, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere sono rilasciate a :

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs. 18/05/2001 n. 228 che recita "E" imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse"

b) soggetti di cui alle lettere b) e c) 3° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

c) enti locali per realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura e a disposizione dei produttori.

Agli aventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di abitazioni a servizio dell'azienda agricola (volume residenziale max 1500 mc e Hmax 7.00 metri pari a 2 piani f.t.), fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, etc (limite 2% della superficie agricola; dimensioni maggiori se giustificate da un piano di sviluppo dell'azienda agricola; Hmax per fabbricati a servizio 6.00 metri, per ricovero macchine agricole 8.00 metri).

## Dati precedenti relativi ai corpi: L

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto A

Terreno di forma trapezoidale, posto lungo la strada che conduce a San Ruffino (frazione di Sarezzano), ad essa tangente, con esposizione a Ovest, giacitura lievemente acclive, sistemazione ad erba.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS- Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: divisione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **770,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemazioni agrarie erba spontanea (seminativo)

Sistemi irrigui assenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

il terreno al momento del sopralluogo ( in data 07/06/22) non presenta colture particolari ed è privo di costruzioni ed impianti.

**Impianti:** (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:**

Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	770,00	1,00	770,00
		<b>770,00</b>		<b>770,00</b>

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

Terreno di forma quadrangolare con accesso dalla strada alla Torricella (Cascina Torricella) sull'argine del Torrente Grue, col quale confina. Esposizione buona, giacitura pianeggiante, a bosco alto (noci 35-40 anni).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.210,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemi irrigui assenti

Colture arboree bosco di noci

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: sia l'accesso che il terreno appaiono in condizioni discrete.

**Impianti:** (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:**

Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco alto	sup reale lorda	1.210,00	1,00	1.210,00
		<b>1.210,00</b>		<b>1.210,00</b>

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

Terreno di forma quadrangolare allungata, con lato maggiore parallelo alla strada alla Torricella (C.na Torricella) e accesso dalla particella 10, stessa procedura. Esposizione buona, giacitura pianeggiante, a bosco alto (anzichè seminativo), in discreto stato di conservazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.054,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemi irrigui assenti

Colture arboree noci (35-40 anni)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

**Impianti :** (conformità e certificazioni)

#### Note generali impianti:

Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	3.054,00	1,00	3.054,00
		<b>3.054,00</b>		<b>3.054,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **D**

Terreno di forma quadrangolare tangente alla SP120 e accessibile dalla strada con cavalcafosso; interessato da un fosso realizzato dal Comune (fonte: Debitore) di attraversamento verso il Grue. Esposizione buona, giacitura pianeggiante, incolto.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.090,00**  
 il terreno risulta di forma quadrangolare (irregolare)  
 Sistemazioni agrarie assenti  
 Sistemi irrigui assenti

Stato di manutenzione generale: scarso  
 Condizioni generali dell'immobile: Scarse

**Impianti** : (conformità e certificazioni)**Note generali impianti:**

Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	1.090,00	1,00	1.090,00
		<b>1.090,00</b>		<b>1.090,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto E

Terreno di forma triangolare confinante con l'argine del Grue, intercluso, raggiungibile da strada solo attraversando il mappale 31, giacitura pianeggiante, bosco incolto.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **920,00**

**Impianti** : (conformità e certificazioni)**Note generali impianti:**

Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate,

confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco ceduo	sup reale lorda	920,00	1,00	920,00
		<b>920,00</b>		<b>920,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **F**

Terreno di forma quadrangolare, posto tangente alla strada che da Sarezzano scende alla frazione Baracca, con esposizione Est, giacitura acclive, coltivato ed in buono stato di conservazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.180,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemazioni agrarie coltivato

Sistemi irrigui assenti

Colture erbacee erba medica

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Impianti** : (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:**

Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	2.180,00	1,00	2.180,00
		<b>2.180,00</b>		<b>2.180,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **G**

Terreno di forma quadrangolare posto lungo la SP120 in prossimità della Fraz. Baracca, con esposizione a

est, giacitura lievemente acclive, a bosco misto (noci e altre specie), in stato discreto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **3.280,00**

il terreno risulta di forma regolare

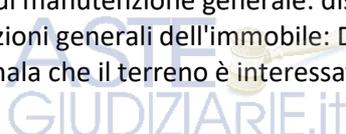
Sistemazioni agrarie a bosco

Sistemi irrigui assenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete con sottobosco da pulire.

Si segnala che il terreno è interessato parzialmente dal passaggio di una linea elettrica.



**Impianti** :(conformità e certificazioni)

#### Note generali impianti:

Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco alto	sup reale lorda	3.280,00	1,00	3.280,00
		<b>3.280,00</b>		<b>3.280,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **H**

Terreno di forma quadrangolare irregolare, intercluso, con esposizione Sud, giacitura acclive, incolto

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **1.700,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno individuato al momento dell'accesso (07/06/2022) pare incolto



**Impianti** : (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:** Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale lorda	1.700,00	1,00	1.700,00
		<b>1.700,00</b>		<b>1.700,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto I

Terreno di forma quadrangolare regolare, intercluso, con esposizione Sud, giacitura acclive, incolto

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.160,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Scarse - al moneto dell'accesso (07/06/22) il terreno pare incolto.

**Impianti** : (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:** Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale lorda	2.160,00	1,00	2.160,00
		<b>2.160,00</b>		<b>2.160,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto J

Terreno di forma quadrangolare allungata, intercluso, raggiungibile con strada interpoderale, esposizione a Sud-Est, giacitura acclive, incolto

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.910,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno al momento dell'accesso (07/06/2022) pare incolto.

**Impianti:** (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:** Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale lorda	1.910,00	1,00	1.910,00
		<b>1.910,00</b>		<b>1.910,00</b>

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

Terreno di forma quadrangolare allungata, intercluso, raggiungibile con strada interpoderale, esposizione a Sud-Est, giacitura acclive, incolto

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.900,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno al momento dell'accesso (07/06/2022) pare incolto.

**Impianti** :(conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:** Sul terreno - durante l'accesso del 07/06/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale lorda	1.900,00	1,00	1.900,00
		<b>1.900,00</b>		<b>1.900,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto L

Terreno sito in Comune di Viguzzolo, pianeggiante lievemente acclive con esposizione Sud-Est privo di acqua e con accesso dalla SP120 mediante strada interpoderale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.550,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui assenti

Colture erbacee bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno presenta una vegetazione spontanea mista a bosco incolto.

**Impianti** :(conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:** Sul terreno - durante l'accesso del 05/04/22 - non sono stati riscontrati né impianti né scarichi pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale dell'immobile è stata desunta dalla superficie evidenziata dall'Agenzia delle Entrate, confermata dalla Certificazione notarile del Notaio Trotta, agli atti. Nel calcolo del sottoscritto la superficie è espressa in mq ed il valore di mercato applicato in €/mq (1 Ettaro = 10.000 mq)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale lorda	1.550,00	1,00	1.550,00

		1.550,00		1.550,00
--	--	----------	--	----------

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima sono stati presi in considerazione la superficie catastale desunta dalla Certificazione notarile, la qualità e lo stato di conservazione, l'esposizione e la giacitura; per la valutazione dei terreni si è fatto inoltre riferimento ai Valori agricoli medi dei terreni compresi nelle regioni agrarie per l'anno 2021 stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Alessandria, che assegna il Comune di Viguzzolo alla Regione agraria n. 18 - Pianura di Alessandria ed il Comune di Sarezzano alla Regione Agraria n. 6 - medie valli del Curone e del Grue. Consultati quindi i V.A.M. per i comuni interessati, il valore del terreno varia in funzione della coltura:

\_per il Comune di Viguzzolo, ricompreso dall'Ufficio del Territorio di Alessandria nella Regione Agraria n. 18 - pianura di Alessandria, da 330 €/Ha per l'incolto a 43.000 €/Ha per il vigneto; 13.827 €/Ha per il seminativo;

\_per il Comune di Sarezzano, ricompreso nella Regione Agraria n. 6 - medie valli del Curone e del Grue, da 330 €/Ha per l'incolto a 9800 €/Ha per bosco ceduo e misto (con ultimo taglio oltre 16 anni), a 28.000 - 43.000 €/Ha per vigneto (uve non DOP o uve DOP).

Sono poi state applicate delle riduzioni del valore per presenza di vincoli urbanistici di PRG, stato incolto ed eventuale incertezza della disponibilità dell'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;  
 Uffici del registro di Tortona;  
 Ufficio tecnico di Viguzzolo (geom. Gavarini) e Sarezzano (arch. OMISSIS e Geom. OMISSIS);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ufficio del Territorio di Alessandria - V.A.M.;

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

V.A.M. per i comuni interessati, il valore del terreno varia in funzione della coltura:

\_per il Comune di Viguzzolo, ricompreso dall'Ufficio del Territorio di Alessandria nella Regione Agraria n. 18 - pianura di Alessandria, da 330 €/Ha per l'incolto a 43.000 €/Ha per il vigneto; 13.827 €/Ha per il seminativo;

\_per il Comune di Sarezzano, ricompreso nella Regione Agraria n. 6 - medie valli del Curone e del Grue, da 330 €/Ha per l'incolto a 9800 €/Ha per bosco ceduo e misto, a 28.000 - 43.000 €/Ha per vigneto;

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile Notaio OMISSIS, agli atti.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 693,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	770,00	€ 1,00	€ 770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 770,00
immobile soggetto a vincoli urbanistici detrazione del 10.00%			€ -77,00
Valore corpo			€ 693,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 693,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 693,00

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.067,22.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco alto	1.210,00	€ 0,98	€ 1.185,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.185,80
presenza di vincoli urbanistici detrazione del 10.00%	€ -118,58
Valore corpo	€ 1.067,22
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.067,22
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.067,22

**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.198,88.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.054,00	€ 1,00	€ 3.054,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.054,00
bosco anzichè seminativo detrazione del 20.00%	€ -610,80
presenza di vincoli urbanistici detrazione del 10.00%	€ -244,32
Valore corpo	€ 2.198,88
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.198,88
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.198,88

**D. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 588,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	1.090,00	€ 1,00	€ 1.090,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.090,00
incolto detrazione del 40.00%	€ -436,00
interessato da passaggio fosso e vincoli urbanistici detrazione del 10.00%	€ -65,40
Valore corpo	€ 588,60
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 588,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 588,60

**E. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 414,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco ceduo	920,00	€ 1,00	€ 920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 920,00
incolto detrazione del 50.00%	€ -460,00
presenza di vincoli urbanistici detrazione del 10.00%	€ -46,00
Valore corpo	€ 414,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 414,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 414,00

**F. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.765,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.180,00	€ 1,00	€ 2.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.180,00
presenza di vincoli urbanistici detrazione del 10.00%			€ -218,00
probabile presenza di affittuario senza contratto detrazione del 10.00%			€ -196,20
Valore corpo			€ 1.765,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.765,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.765,80

**G. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.952,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco alto	3.280,00	€ 1,00	€ 3.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.280,00
presenza di vincoli urbanistici detrazione del 10.00%			€ -328,00
Valore corpo			€ 2.952,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.952,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.952,00

**H. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.896,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vigneto	1.700,00	€ 4,00	€ 6.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.800,00
probabile presenza di affittuario senza contratto detrazione del 10.00%			€ -680,00
incolto (non vigneto) detrazione del 20.00%			€ -1.224,00
Valore corpo			€ 4.896,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.896,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.896,00

**I. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.220,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vigneto	2.160,00	€ 4,00	€ 8.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.640,00
probabile presenza di affittuario senza contratto detrazione del 10.00%			€ -864,00
incolto (non vigneto) detrazione del 20.00%			€ -1.555,20
Valore corpo			€ 6.220,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.220,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.220,80

**J. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.500,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vigneto	1.910,00	€ 4,00	€ 7.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.640,00
probabile presenza di affittuario senza contratto detrazione del 10.00%	€ -764,00
incolto (non vigneto) detrazione del 20.00%	€ -1.375,20
Valore corpo	€ 5.500,80
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.500,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.500,80

**K. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.472,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vigneto	1.900,00	€ 4,00	€ 7.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.600,00
probabile presenza di affittuario senza contratto detrazione del 10.00%	€ -760,00
incolto detrazione del 20.00%	€ -1.368,00
Valore corpo	€ 5.472,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.472,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.472,00

**L. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vigneto	1.550,00	€ 4,00	€ 6.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.200,00
incolto detrazione del 20.00%	€ -1.240,00
Valore corpo	€ 4.960,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.960,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	770,00	€ 693,00	€ 693,00
B	agricolo	1.210,00	€ 1.067,22	€ 1.067,22
C	agricolo	3.054,00	€ 2.198,88	€ 2.198,88
D	agricolo	1.090,00	€ 588,60	€ 588,60
E	agricolo	920,00	€ 414,00	€ 414,00
F	agricolo	2.180,00	€ 1.765,80	€ 1.765,80
G	agricolo	3.280,00	€ 2.952,00	€ 2.952,00
H	agricolo	1.700,00	€ 4.896,00	€ 4.896,00
I	agricolo	2.160,00	€ 6.220,80	€ 6.220,80
J	agricolo	1.910,00	€ 5.500,80	€ 5.500,80
K	agricolo	1.900,00	€ 5.472,00	€ 5.472,00

L	agricolo	1.550,00	€ 4.960,00	€ 4.960,00
---	----------	----------	------------	------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. ( min.15% )

€ 5.509,37

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Il sottoscritto ritiene che il terreno sito in Comune di Viguzzolo, per la posizione facilmente raggiungibile dalla SP 120, che attraversa anche la fraz. Baracca di Sarezzano, possa essere ricompreso nel compendio immobiliare formato dai terreni in Comune di Sarezzano.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:  
ARROTONDATO € 31.220,00

€ 31.219,74

**Lotto: 005 - Ente urbano**

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

**Data di presentazione:** 29-10-2021

Certificazione notarile Notaio OMISSIS.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Ente urbano [EU] sito in frazione: Località Baracca - Sarezzano**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: madre di OMISSISOMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato il 29/04/1930 a Sarezzano e deceduto il 17/12/1997, foglio 8, particella 301, comune Sarezzano, superficie 530 mq

Derivante da: ENTE URBANO sul quale insiste fabbricato identificato a Catasto urbano al Fg 8 part 301 C/6 di mq 32. Tabella di variazione del 08/10/2009 prot. n. AL0262725 in atti dal 08/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. 4146.1/2009); impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: A Nord Fg 8 part 277 e part 286, a Est part 371 e 251, a Sud part 110

Note:

il Ctu segnala che sulla visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, a Catasto Fabbricati risulta un fabbricato intestato a OMISSIS - deceduto nel 1997 - proprietà 1000/1000.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul terreno è stata riscontrata una costruzione non autorizzata

Regolarizzabili mediante: Richiesta permesso di costruire in sanatoria (oneroso)

regolarizzazione catastale: € 0,00

Note: Occorre - prima di intraprendere la richiesta del permesso in sanatoria - ottenere il permesso scritto del vicino per la costruzione sul confine, nonché accertarsi che, data la presenza dei vincoli ambientali cui è sottoposto il terreno, sia effettivamente conveniente ed opportuno procedere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: la costruzione del fabbricato non è stata autorizzata. Inoltre a Catasto Urbano risulta un C/6 di mq 32 intestato al sig. OMISSIS deceduto il 17/12/1997. Non esiste alcuna planimetria catastale.

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

La Frazione Baracca del Comune di Sarezzano si trova sul versante Est del colle su cui sorge il paese e si sviluppa lungo la Strada Provinciale n.120 nel tratto compreso tra il Comune di Viguzzolo e quello di Montegioco. La Baracca si trova nell'area pianeggiante in prossimità del torrente Grue. Il lotto ha accesso dalla stessa SP120 mediante un cancello carrabile posto su altro mappale non oggetto di pignoramento ed un vialetto posto su mappale confinante, pignorato.

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo (suff), ristorazione (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Tortona (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** colline della Val Grue.

**Attrazioni storiche:** pievi romaniche nei comuni di Viguzzolo e di Volpedo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 5 minuti a piedi

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS

Note: il fabbricato è utilizzato dalla Sig.a OMISSIS (ex moglie del Debitore OMISSIS/OMISSIS) che risiede col figlio nel villino individuato al lotto 2 della presente perizia, ovvero nell'immobile "assegnato nella sua interezza in via esclusiva" come si legge nelle "Condizioni della separazione consensuale dei coniugi" allegato al Ricorso per separazione giudiziale fornito al Ctu dall'Avv. OMISSIS, legale della Sig.a OMISSIS - intervenuta nella presente procedura. Sulle predette condizioni si legge anche che "la moglie avrà la facoltà di parcheggiare e ricoverare la propria personale automobile nel box adiacente la casa coniugale assegnata". Nella Sentenza di divorzio n. 1039/2018 pubbl. il 24/12/2018 RG n. 1731/2018 viene riportata l'assegnazione della casa coniugale alla Sig.a OMISSIS, ma non citata la facoltà di parcheggiare nel box.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Unep Tribunale di Alessandria in data 08/09/2021 ai nn. 2703 trascritto a Tortona in data 22/09/2021 ai nn. 2991/2337;

Si sottolinea che Il presente pignoramento colpisce l'immobile sito in Sarezzano Fg 8 part 301 EN-TE URBANO . NB : Non il Fg 8 part 301 C/6 di mq 32 a Catasto urbano.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

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

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

**Millesimi di proprietà:** non si tratta di condominio

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non soggetto

**Note Indice di prestazione energetica:** non soggetto

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSISOMISSIS e OMISSIS dal 11/06/1998 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Uff. Registro di Tortona, in data 11/06/1998, ai nn. 55/749; trascritto a Tortona, in data 04/07/1998, ai nn. 2086/1627.

Note: Denuncia di successione Trascritta il 04-07-1998 ai nn. 2086/1627 in morte di OMISSIS nato il 29/04/1930 e deceduto il 17-12-1997 (con atto per causa di morte emesso ai rogiti Notaio OMISSIS da Tortona in data 22-02-2011 rep. n. 288263 e Trascritto il 19-04-2018 ai nn. 1190/894 risulta accettazione di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi. Nel quadro "B" dell'accettazione di eredità il bene viene indicato come bene estraneo alla relazione, in quanto l'atto di riferimento risulta essere atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal Notaio OMISSIS in data 22-02-2011 rep.n. 288263; mentre nel quadro "D" viene specificato che detta accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

Continuità delle trascrizioni: Si

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica d'archivio è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti presso il Comune.



##### 7.1 Conformità edilizia:

###### Ente urbano [EU]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fabbricato ad uso box auto

Regolarizzabili mediante: richiesta permesso di costruire in sanatoria (oneroso)

Descrizione delle opere da sanare: fabbricato costruito a confine proprietà ed utilizzato come autorimessa e deposito/canile

Richiesta permesso costruire in sanatoria completo di autorizzazioni varie: € 3.500,00

sanzione ipotizzata: € 1.000,00

Oneri Totali: € **4.500,00**

**Note:** Occorre - prima di intraprendere la richiesta del permesso in sanatoria - ottenere il permesso scritto del vicino per la costruzione sul confine, nonché accertarsi che, data la presenza dei vincoli ambientali cui è sottoposto il terreno, sia effettivamente conveniente ed opportuno procedere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Ente urbano [EU]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 del 10/05/2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20/05/2004 e Variante Parziale 2012
Zona omogenea:	R-B.CS - Zona B consolidata
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	L'immobile è stato costruito senza autorizzazione, pertanto abusivo.

**Note sulla conformità:** immobile abusivo

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

**Immobile parzialmente in vincolo ambientale D.Lgs. 490/99, art. 146 c. 1 lett. c (art. 10bis N.T.A.), in Classe IIIB (art. 10 N.T.A.), parzialmente in fascia di rispetto pozzi (art. 10bis N.T.A.).**

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **A**

Basso fabbricato costituito da muratura in laterizio su tre lati, portone in ferro e vetro sul quarto lato, tetto con struttura in putrelle di ferro e manto di copertura in lastre ondulate di cemento/amianto, pavimento in battuto di cemento.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari: OMISSIS

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: madre di OMISSISOMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano terreno

L'edificio è stato costruito nel : non si conosce la data

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non possiede accesso diretto dalla via pubblica;

ha un'altezza utile interna di circa m. minore di m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi, di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente: si segnala la presenza di cemento amianto nella copertura.



**Impianti** (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:** sul terreno - durante l'accesso del 28/04/22 - non sono stati riscontrati impianti, all'interno della costruzione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'ente urbano della superficie di 530 mq, che si evince dalla Certificazione notarile agli atti, è effettivamente occupato parzialmente da una costruzione a confine, non autorizzata della superficie catastale di circa 32 mq: ipotizzando che sia conveniente sanare detta costruzione abusiva, la stessa può essere valutata come accessorio alla residenza, con un valore che può variare, in zona extraurbana e frazioni di Sarezzano, da un minimo di 420 €/mq ad un massimo di 610 €/mq. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile non dispone di accesso proprio dalla strada pubblica e che pertanto non risulta appetibile ad alcuno che non abiti già nel complesso pignorato, si assume il valore medio di 300 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box (autorimessa)	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00
		<b>32,00</b>		<b>32,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box



#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2021

Zona: Sarezzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 610



### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Eseguito il sopralluogo in data 28-04-22 il Ctu ha potuto constatare che sul terreno esiste un fabbricato abusivo costruito sul confine ed accessibile da un vialetto tracciato sul mappale 371 attraverso il cancello posto sul mappale 277 non oggetto della presente procedura. Dall'accesso agli atti effettuato c/o il Comune di Sarezzano non è emerso alcun provvedimento autorizzativo

per la costruzione di detto fabbricato utilizzato come box auto, pertanto abusivo. Dalla Certificazione notarile agli atti risulta che a Catasto urbano il fabbricato è identificato al Fg 8 part 301 come C/6 (box) di mq 32. Tuttavia, eseguita richiesta di planimetria dal sottoscritto mediante Sister dell'Agenzia delle Entrate, risulta che la richiesta non è evadibile (planimetria non rintracciabile-planimetria non abbinata).



## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Sarezzano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;  
Uffici del registro di Tortona;  
Ufficio tecnico di Sarezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino immobiliare e siti web agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi OMI per box in stato normale da un minimo di €/mq 410 ad un massimo di €/mq 610;

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile Notaio Trotta, agli atti e CDU rilasciato dal Comune di Sarezzano in data 18/02/2022.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.720,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box (autorimessa)	32,00	€ 300,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00
Immobile abusivo da sanare detrazione del 30.00%			€ -2.880,00
Valore corpo			€ 6.720,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.720,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ente urbano [EU]	32,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. ( min.15% ) € 1.008,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 1.212,00

trova:

**Lotto: 006 - Tettoia aperta**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si**Data di presentazione:** 29-10-2021

Certificazione notarile redatta dal Notaio OMISSIS, agli atti.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** A.**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione:** Località Baracca - Sarezzano**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSISOMISSIS e OMISSIS, foglio 8, particella 277, subalterno 6, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T, comune Sarezzano, categoria C7, classe U, superficie 135 mq, rendita € 83,67Derivante da: Variazione nel classamento del 25/02/2015 prot. n. AL0036573 in atti dal 25/02/2015 Variazione di classamento (n. 11867.1/2015); Variazione del 17/12/2014 prot. n. AL0270706 in atti dal 17/12/2014 Dichiarazione art. 19 D.L. 78/10 (n. 120571.1/2014) Ex sub 5; (ALTRE) del 23/11/2011 prot. n. AL0366690 in atti dal 23/11/2011 (n. 6688.1/2011).Confini: L'immobile confina a Nord con il mappale 100 del Fg 8 (in aderenza) a Est e a Sud con il mappale 277 (area urbana di 3775 mq su cui insiste il sub 6) a Ovest con il mappale 296 (in aderenza) stesso foglio.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

data la presenza di moltissimi rovi sul posto non è stato possibile rilevare le misure in modo dettagliato, pertanto si può affermare che quanto rappresentato sulla scheda catastale corrisponde "visivamente" a quanto riscontrato sul posto. Per quanto riguarda la consistenza si assume pertanto ai fini della stima quella indicata come superficie catastale.

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

La Frazione Baracca del Comune di Sarezzano si trova sul versante Est del colle su cui sorge il paese e si sviluppa lungo la Strada Provinciale n.120 nel tratto compreso tra il Comune di Viguzzolo e quello di Montegioco. Il lotto costituito da una tettoia aperta (C7) ha accesso dalla SP120 attraverso il cancello posto sul mappale distinto a catasto al Fg 8 part. 277, sul quale insiste un fabbricato per esigenze commerciali oggetto di altra procedura immobiliare (E.I. n. 525/2017 RG).

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo (suff), ristorazione (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Tortona (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** colline della Val Grue.

**Attrazioni storiche:** pievi romaniche nei comuni di Viguzzolo e di Volpedo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 5 minuti a piedi



### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 22/02/2011 ai nn. 288263/35225; Iscritta a Tortona in data 24/02/2011 ai nn. 719/116; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200.000;

Note: NB : nella presente nota viene indicato nel quadro "B" l'immobile Fg 8 part 277 sub 4 , successivamente nel quadro "D" viene indicato l'area totalesu cui sorge l'intero complesso immobiliare riportata a catasto terreni al Fg 8 part 277 di are 37,75, su detta area urbana attualmente, insiste l'immobile Fg 8 part 277 sub 6 (tettoia).

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/04/2018 ai nn. 583; Iscritta a Tortona in data 28/09/2018 ai nn. 2901/334; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 194.000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSISOMISSIS, OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Unep Tribunale di Alessandria in data 08/09/2021 ai nn. 2703 Trascritto a Tortona in data 22/09/2021 ai nn. 2991/2337.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

#### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** non si tratta di condominio

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non soggetto

**Indice di prestazione energetica:** non soggetto

**Note Indice di prestazione energetica:** non soggetto

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



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

**Titolare/Proprietario:** OMISSISOMISSIS e OMISSIS dal 11/06/1998 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Registro di Tortona, in data 11/06/1998, ai nn. 55/749; trascritto a Tortona, in data 04/07/1998, ai nn. 2086/1627.

**Note:** Denuncia di successione Trascritta il 04-07-1998 ai nn. 2086/1627 in morte di OMISSIS nato il 29/04/1930 e deceduto il 17-12-1997 (con atto per causa di morte emesso ai rogiti Notaio OMISSIS da Tortona in data 22-02-2011 rep. n. 288263 e Trascritto il 19-04-2018 ai nn. 1190/894 risulta accettazione di eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Sazzeno.

**7.1 Conformità edilizia:****Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato non è stato autorizzato pertanto abusivo  
Regolarizzabili mediante: richiesta di permesso di costruire in sanatoria (oneroso)

Descrizione delle opere da sanare: nuova costruzione di tettoia a confine

Pratica di sanatoria onerosa completa di autorizzazioni : € 4.000,00

Sanzione ipotizzata: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

**Note:** prima di eseguire richiesta di sanatoria si consiglia di approfondire attraverso accesso agli atti e mediante confronto con i Tecnici del Comune, per valutare altresì l'effettiva convenienza a procedere, anche alla luce dei vincoli urbanistici presenti sull'area.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 16-12447 in data 10/05/2004 pubblicato sul B.U. n. 20 del 20/05/2004 e Variante Parziale 2012
Zona omogenea:	Impianti produttivi esistenti e confermati
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	SI

commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	Vincoli urbanistici

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

note: dall'accesso agli atti c/o il Comune di Sarezzano non sono emerse pratiche edilizie autorizzative per il presente fabbricato, né tavole di progetto, né di eventuali varianti o ristrutturazioni anche se richieste. Il fabbricato non risulta pertanto conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Il Ctu ritiene tuttavia doveroso rilevare che l'assenza di pratiche edilizie rintracciate consultando personalmente l'archivio comunale non esclude che, in realtà, sia stata presentata della documentazione ai fini dell'autorizzazione del manufatto: l'archivio è perlopiù cartaceo e non sempre disposto in ordine cronologico e/o alfabetico.

Ai fini di una eventuale regolarizzazione si consiglia pertanto di effettuare una ulteriore approfondita ricerca nella banca dati del Comune di Sarezzano.

**Note generali sulla conformità:**

Immobile soggetto a vincolo ambientale D. Lgs. 490/99, art 146, c.1 lett c (art 10bis), fascia di rispetto pozzi (art. 10bis), in Classe IIB (art 10), Classe IIIB (art 10), Classe IIIA- EeA (art 10), Classe IIIA - EmA (art 10).

**Descrizione: Tettoie chiuse o aperte [C7] di cui al punto A**

Tettoia aperta costruita sul mappale sul quale insiste anche fabbricato commerciale non oggetto della presente procedura. La costruzione risulta in aderenza per due lati ai confini, ha muratura a confine in blocchetti di cls, pilastri in mattoni pieni, tetto con orditura in legno e manto in lastre di cemento/amianto, privo di lattoneria e con pochissima pendenza. Sotto la tettoia il pavimento è in battuto di cemento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: data sconosciuta

ha un'altezza utile interna di circa m. < Hmedia 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi, di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile appare in condizioni di sufficiente conservazione, tuttavia il sedime è invaso da rovi che impediscono di avvicinarsi e sotto il tetto si intravede una enorme quantità di masserizie accatastate.

**Impianti :** (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:** Nell'immobile non è presente alcun impianto.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la presente stima - ai fini della consistenza - è stata assunta la superficie catastale desunta dagli atti, data la difficoltà di accedere all'immobile per la presenza di rovi e nidi di vespe.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
tettoia aperta	superf. esterna lorda	135,00	1,00	135,00
		<b>135,00</b>		<b>135,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2021

Zona: Sarezzano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: tettoia

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 610

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

Eseguito il sopralluogo in data 17-05-22 il Ctu ha potuto constatare che il fabbricato è costruito sul confine Nord della proprietà ed accessibile attraverso il cancello carrabile posto sul mappale 277, su cui insiste anche un fabbricato commerciale non oggetto della presente procedura.

Dall'accesso agli atti effettuato c/o il Comune di Sarezzano non è emerso alcun provvedimento autorizzativo per la costruzione di questa tettoia, pertanto abusiva.

Dalla Certificazione notarile agli atti risulta che a Catasto urbano il fabbricato è identificato al Fg 8 part 277 sub 6, consistenza 135 mq, piano T (con scheda della planimetria).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Sarezzano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;  
 Uffici del registro di Tortona;  
 Ufficio tecnico di Sarezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare e agenzie immobiliari di zona.;

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile Notaio OMISSIS, agli atti..

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tettoia aperta	135,00	€ 300,00	€ 40.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.500,00
fabbricato abusivo detrazione del 50.00%			€ -20.250,00
Valore corpo			€ 20.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Tettoie chiuse o aperte [C7]	135,00	€ 20.250,00	€ 20.250,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. ( min.15% )	€ 3.037,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	ARROTONDATO € 12.210,00	<b>€ 12.212,50</b>
---	-------------------------	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita per tutti i lotti costituiti in perizia**

Sarà cura del Delegato alla vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle

agevolazioni.

Esente IVA per fabbricato abitativo di proprietà di soggetto privato.

Tortona, 20.07.2022

L'Esperto alla stima  
Arch. OMISSIS

Allegati per ciascun lotto

- documentazione fotografica
- visura storiche catastali
- planimetrie catastali

- CDU e documentazione edilizio-urbanistica
- scheda dati per ordinanze di vendita
- perizia copia privacy (OMISSIS)
- ricevute invio perizia ai debitori o loro legali

