



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

promossa da: **CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **104/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Geom Enrico Greco  
**Codice fiscale:** GRCNRC82M24A182T  
**Studio in:** P.zza g. Verdi 4A - Sale  
**Telefono:** 0131/847049  
**Fax:** 0131/845340  
**Email:** [studiogrecoenrico@libero.it](mailto:studiogrecoenrico@libero.it)  
**Pec:** [enrico.greco@geopec.it](mailto:enrico.greco@geopec.it)



# ASTE GIUDIZIARIE®

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Cascina Molino, 30 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** CASCINA

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

DELLACA' Paolo nato a TORTONA (AL) il 27/11/1975 c.f. :DLLPLA75S27L304R, foglio 18, particella 337, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria C/6, classe 1, consistenza 365, superficie 442, rendita € 791,73

..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : .....,  
 foglio 18, particella 440, subalterno 1, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T - 1, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria C/6, classe 1, consistenza 74, superficie 49, rendita € 160,51

foglio 18, particella 440, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria A/10, classe U, consistenza 1,5, superficie 48, rendita € 282,76

foglio 18, particella 440, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria D/1, rendita € 3.625,53

foglio 18, particella 441, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T - 1, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 220, rendita € 658,48

foglio 18, particella 508, scheda catastale PRESENTE, indirizzo CASCINA MULINO, 30, piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria D/10, rendita € 1.751,00

**Corpo:** TERRENI

**Categoria:** agricolo

..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : .....,  
 sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO foglio 18, particella 528, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 10.500, reddito dominicale: € 154.55, reddito agrario: € 86.76,

sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO foglio 18, particella 507, qualità BOSCO ALTO, classe 1, superficie catastale 1.364, reddito dominicale: € 7,04, reddito agrario: € 1,41,

sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO foglio 18, particella 526, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 3, superficie catastale 9.000, reddito dominicale: € 109.23, reddito agrario: € 65.07,

sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO foglio 18, particella 536, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 3, superficie catastale 15.340, reddito dominicale: € 186.18, reddito agrario: € 110.91,

sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO foglio 18, particella 437, qualità SEMINATIVO IRRIG-

UO ARBOREO, classe 3, superficie catastale 1.520, reddito dominicale: € 18.84, reddito agrario: € 12.56,

sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO foglio 19, particella 264, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 1.41, reddito agrario: € 1.36,

sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO foglio 26, particella 44, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2.160, reddito dominicale: € 14.50, reddito agrario: € 13.94,

sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO foglio 26, particella 198, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 4, superficie catastale 9.931, reddito dominicale: € 76.93, reddito agrario: € 56.42,

sezione censuaria GUAZZORA foglio 2, particella 8, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.600, reddito dominicale: € 40.90, reddito agrario: € 34.40,

sezione censuaria GUAZZORA foglio 3, particella 27, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1.250, reddito dominicale: € 12.91, reddito agrario: € 11.30,

sezione censuaria GUAZZORA foglio 3, particella 287, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 19.220, reddito dominicale: € 124.08, reddito agrario: € 124.08,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Cascina Molino, 30 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** CASCINA  
Libero

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

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Cascina Molino, 30 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

**Lotto:** 001

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

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Cascina Molino, 30 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** CASCINA  
**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

**Corpo:** TERRENI

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA



## 5. Comproprietari

**Beni:** Cascina Molino, 30 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** CASCINA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** TERRENI

Comproprietari: Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Cascina Molino, 30 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** CASCINA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** TERRENI

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Cascina Molino, 30 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** CASCINA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** TERRENI

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** Cascina Molino, 30 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 452.012,53



Beni in **Isola Sant'antonio (AL)**

Località/Frazione

Cascina Molino, 30

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 18-05-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: CASCINA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30****Quota e tipologia del diritto****1/1 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ....., foglio 18, particella 337, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria C/6, classe 1, consistenza 365, superficie 442, rendita € 791,73Derivante da: COSTITUZIONE del 21/05/1988 in atti dal 21/01/1993 (n. 17.1/1988) - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 21/05/1988 in atti dal 16/06/1993 (n. 17/1988) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2002 Pratica n. 245303 in atti dal 09/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14780.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2002 Pratica n. 245304 in atti dal 09/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14781.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2015 Pratica n. AL0166083 in atti dal 04/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65055.1/2015) - Variazione del 01/09/2017 Pratica n. AL0098942 in atti dal 04/09/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 13899.1/2017) - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2018 Pratica n. AL0040372 in atti dal 17/04/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5350.1/2018) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2019 Pratica n. AL0041209 in atti dal 17/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6994.1/2019)Millesimi di proprietà di parti comuni: nessunoConfini: Proprietà al mappale 08, roggia Corsica, proprietà ai mappali 342 e 437.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ....., foglio 18, particella 440, subalterno 1, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T - 1, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria C/6, classe 1, consistenza 74, superficie 49, rendita € 160,51Derivante da: COSTITUZIONE del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 (n. C02062.1/1998) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002 Pratica n. 239818 in atti dal 04/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12484.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del

04/10/2002 Pratica n. 239822 in atti dal 04/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12488.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2005 Pratica n. AL0114609 in atti dal 07/07/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114412.1/2005) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2015 Pratica n. AL0165774 in atti dal 03/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65017.1/2015) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: mappale 440 subalterno 2 e proprietà al mappale 441

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ....., foglio 18, particella 440, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria A/10, classe U, consistenza 1,5, superficie 48, rendita € 282,76

Derivante da: - COSTITUZIONE del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 (n. C02062.1/1998) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002 Pratica n. 239819 in atti dal 04/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12485.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002 Pratica n. 239823 in atti dal 04/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12489.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2005 Pratica n. AL0114609 in atti dal 07/07/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114412.1/2005) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2015 Pratica n. AL0165775 in atti dal 03/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65018.1/2015) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: proprietà ai mappali 528, 441 e 440 su. 1, mappale 507, mappale 437 e strada provinciale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ....., foglio 18, particella 440, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria D/1, rendita € 3.625,53

Derivante da: - COSTITUZIONE del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 (n. C02062.1/1998) - VARIAZIONE del 02/08/1999 in atti dal 02/08/1999 ERRATO INDICAZIONE SAGGIO (n. B02429.1/1999) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002 Pratica n. 239820 in atti dal 04/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12486.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002 Pratica n. 239824 in atti dal 04/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12490.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2005 Pratica n. AL0114609 in atti dal 07/07/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114412.1/2005) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2015 Pratica n. AL0165777 in atti dal 03/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65019.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Proprietà ai mappali 528, mappale 441, mappale 440 sub. 1 mappali 507, 437 e strada provinciale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ....., foglio 18, particella 441, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA STATALE 211 DELLA LOMELLINA n. SN, piano T - 1, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 220, rendita € 658,48

Derivante da: - COSTITUZIONE del 24/09/1998 in atti dal 24/09/1998 (n. D01660.1/1998) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002 Pratica n. 239821 in atti dal 04/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12487.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del

04/10/2002 Pratica n. 239825 in atti dal 04/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12491.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2005 Pratica n. AL0112056 in atti dal 04/07/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111941.1/2005) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2015 Pratica n. AL0165778 in atti dal 03/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65020.1/2015) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: mappale 528, strada provinciale, proprietà ai mappali 507 e 440

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... nato a ..... (....) il ..... c.f. : ..... , foglio 18, particella 508, scheda catastale PRESENTE, indirizzo CASCINA MULINO, 30, piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria D/10, rendita € 1.751,00

Derivante da: - COSTITUZIONE del 20/12/2005 Pratica n. AL0205983 in atti dal 20/12/2005 COSTITUZIONE (n. 3796.1/2005) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2006 Pratica n. AL0156050 in atti dal 22/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22525.1/2006) - VARIAZIONE del 22/09/2006 Pratica n. AL0228276 in atti dal 05/08/2008 RICORSO COMMISSIONE TRIBUTARIA (n. 22525.1/2006) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2015 Pratica n. AL0165563 in atti dal 03/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 64943.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: mappale 507, roggia corsica, mappale 337, 437, 449 e mappale 440

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente, a fronte delle planimetrie catastali prelevate, dichiara non congrua. Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni dove troviamo al piano terra tra la cucina e il soggiorno una tramezza che divide i due ambienti, allo stato attuale inesistente, così come nel soggiorno dove l'accesso è molto più spazioso rispetto a quanto dichiarato nelle planimetrie. Al piano primo non viene evidenziata una tramezza presente in una camera da letto che la divide dalla scala di accesso, non rappresentata, al piano sottotetto. Per quanto riguarda il box auto, dichiarato come garage, viene evidenziata una finestra che allo stato attuale è inesistente. Nel locale dichiarato come ufficio sono presenti due finestre che nelle tavole progettuali non vengono evidenziate.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Occorre predisporre nuove planimetrie catastali, in particolare modo il mappale 441 - mappale 440 sub. 1 - mappale 440 sub. 2 per diversa distribuzione degli spazi interni.

DOCFA : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra dichiarato NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: TERRENI.**

**agricolo sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (....) il ..... c.f. : ..... ,

sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO, foglio 18, particella 528, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 10.500, reddito dominicale: € 154.55, reddito agrario: € 86.76

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - FRAZIONAMENTO in atti dal 16/05/1992 (n. 1245.1/1989) - VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/1988 in atti dal 07/05/1998 MOD 30 (n. 1311.1/1988) - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AL0109890 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32693.1/2007 - TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. AL0332131 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 71253.1/2007) - FRAZIONAMENTO del 01/07/2011 Pratica n. AL0240339 in atti dal 01/07/2011 presentato il 01/07/2011 (n. 240339.1/2011) - TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2020 Pratica n. AL0088109 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 16215.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO, foglio 18, particella 507, qualità BOSCO ALTO, classe 1, superficie catastale 1.364, reddito dominicale: € 7,04, reddito agrario: € 1,41

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - da mappale 78 a mappale 507 con Tipo Mappale del 06/12/2005 Pratica n. AL0196380 in atti dal 06/12/2005 (n. 196380.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO, foglio 18, particella 526, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 3, superficie catastale 9.000, reddito dominicale: € 109.23, reddito agrario: € 65.07

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - da mappale 296 a mappale 526 con FRAZIONAMENTO del 01/07/2011 Pratica n. AL0240339 in atti dal 01/07/2011 presentato il 01/07/2011 (n. 240339.1/2011) - TABELLA DI VARIAZIONE del 13/11/2012 Pratica n. AL0330419 in atti dal 13/11/2012 (n. 289103.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO, foglio 18, particella 536, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 3, superficie catastale 15.340, reddito dominicale: € 186.18, reddito agrario: € 110.91

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - da mappale 301 a mappale 489 mediante FRAZIONAMENTO del 21/12/2004 Pratica n. AL0124199 in atti dal 21/12/2004 (n. 124199.1/2004) - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AL0109898 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32699.1/2007) - TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. AL0332138 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 71259.1/2007) - da mappale 489 a mappale 536 mediante FRAZIONAMENTO del 01/07/2011 Pratica n. AL0240339 in atti dal 01/07/2011 presentato il 01/07/2011 (n. 240339.1/2011) - TABELLA DI VARIAZIONE del 13/11/2012 Pratica n. AL0330424 in atti dal 13/11/2012 (n. 289103.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO, foglio 18, particella 437, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBOREO, classe 3, superficie catastale 1.520, reddito dominicale: € 18.84, reddito agrario: € 12.56

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 mappale 343 in origine - da mappale

343 a mappale 391 mediante FRAZIONAMENTO in atti dal 16/05/1992 (n. 1245.1/1989) - VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/1988 in atti dal 07/05/1998 MOD 30 (n. 1311.1/1988)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO, foglio 19, particella 264, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 1.41, reddito agrario: € 1.36

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO, foglio 26, particella 44, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2.160, reddito dominicale: € 14.50, reddito agrario: € 13.94

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - TABELLA DI VARIAZIONE del 13/11/2012 Pratica n. AL0329687 in atti dal 13/11/2012 (n. 289109.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria ISOLA SANT'ANTONIO, foglio 26, particella 198, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 4, superficie catastale 9.931, reddito dominicale: € 76.93, reddito agrario: € 56.42

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 n origine mappale 41 - da mappale 41 a mappale 198 mediante FRAZIONAMENTO del 23/02/2005 Pratica n. AL0124145 in atti dal 23/02/2005 (n. 124145.1/2004) - VARIAZIONE GEOMETRICA del 11/01/2013 Pratica n.

AL0005441 in atti dal 11/01/2013 (n. 289112.1/2012) - TABELLA DI VARIAZIONE del 11/01/2013 Pratica n. AL0005445 in atti dal 11/01/2013 (n. 289112.1/2012) - TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2020 Pratica n. AL0088461 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI

AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 16567.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria GUAZZORA, foglio 2, particella 8, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.600, reddito dominicale: € 40.90, reddito agrario: € 34.40

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AL0109329 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32200.1/2007) - TABELLA DI VARIAZIONE del 14/11/2012 Pratica n. AL0331304 in atti dal 14/11/2012 (n. 289096.1/2012) - TABELLA DI VARIAZIONE del 14/11/2012 Pratica n. AL0331340 in atti dal 14/11/2012 (n. 289096.1/2012) - TABELLA DI VARIAZIONE del 14/11/2012 Pratica n. AL0331418 in atti dal 14/11/2012 (n. 289096.1/2012) - TABELLA DI VARIAZIONE del 22/06/2021 Pratica n. AL0096372 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI

AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5047.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : ..... ,  
sezione censuaria GUAZZORA, foglio 3, particella 27, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1.250, reddito dominicale: € 12.91, reddito agrario: € 11.30

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AL0109344 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32212.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... nato a ..... (.....) il ..... c.f. : .....  
sezione censuaria GUAZZORA, foglio 3, particella 287, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 19.220, reddito dominicale: € 124.08, reddito agrario: € 124.08  
Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984 - TABELLA DI VARIAZIONE del 13/11/2012 Pratica n. AL0330190 in atti dal 13/11/2012 (n. 289100.1/2012)  
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in un piccolo paese denominato Isola Sant'Antonio, un paese della provincia di Alessandria con poco più di 700 abitanti. L'immobile si trova in una zona pienamente agricola e si tratta di una cascina denominata " Cascina Molino ". L'ubicazione è sicuramente positiva, si trova all'ingresso del paese ed è molto ben visibile dalla strada statale " S.S. 211 ", statale che divide la regione Piemonte dalla regione Lombardia. Per anni la Cascina ha condotto un'attività di essiccazione di cereali e tutt'ora l'impianto è esistente.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** CASCINA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL), Cascina Molino, 30 Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero. E' stato abitato, per un certo periodo nel periodo estivo dal debitore.

**Identificativo corpo:** TERRENI

**agricolo sito in Isola Sant'antonio (AL), Cascina Molino, 30**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA contro .....

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio CARNEVALE Ricci in data 13/11/2017 ai nn. 29268/13981; Iscritto/trascritto a Vigevano in data 17/11/2017 ai nn.

10066/1366; Importo ipoteca: € 112.500,00; Importo capitale: € 75.000,00; Note: Riferita al foglio 18 mappale 337.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA contro .....; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP in data 04/06/2023 ai nn. 1464 iscritto/trascritto a Vigevano in data 08/05/2023 ai nn. 4453/3150; Si precisa che i terreni posti nel Comune di Guazzora sono soggetti allo stesso atto giudiziario, ma trascritti nella Conservatoria di Tortona in data 08.05.2023 registro generale nr. 1299 registro particolare nr. 995.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CASCINA e TERRENI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA contro .....; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio CARNEVALE Ricci in data 21/10/2015 ai nn. 28231/13189; Iscritto/trascritto a Vigevano in data 02/11/2015 ai nn. 7998/1058; Importo ipoteca: € 675.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Note: Si precisa che i terreni posti nel Comune di Guazzora sono soggetti alla stessa ipoteca, con lo stesso atto notarile ma trascritti nella Conservatoria di Tortona in data 02.11.2015 registro generale nr. 2816 registro particolare nr. 352.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CASCINA e TERRENI

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** CASCINA

**sito in Isola Sant'antonio (AL), Cascina Molino, 30**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno, non si tratta di un contesto condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è presente un Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

**Identificativo corpo:** TERRENI

**agricolo sito in Isola Sant'antonio (AL), Cascina Molino, 30**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** ..... e ..... per la rispettiva quota di 1/2 acquistano da ..... **proprietario/i ante ventennio al 13/11/2017** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PERNIGOTTI Giuseppe, in data 02/04/1978, ai nn.

25328/5803; trascritto a Vigevano, in data 10/04/1978, ai nn. 2126/1811.

Note: Trattasi dell'immobile censito al foglio 18 mappale 337

**Titolare/Proprietario:** ..... per la restante quota di 1/2 dalla successione del padre ..... **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2015** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: Accettazione tacita Atto CARNEVALE RICCI Marziano del 21.10.2015 rep. nr. 28212 - 13188 trascritta a Vigevano in data 16.06.2023 rep. gen. 5947 part. 4235 I fabbricati indicati non corrispondono alle particelle pignorate ma alle particelle da cui derivano ( nr. 77 / 78 / 438 / 439 )

**Titolare/Proprietario:** ..... e ..... per la rispettiva quota di 1/4 ricevono in successione da ..... **proprietario/i ante ventennio al 13/11/2017** . In

forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Tortona, in data 18/11/1992, ai nn.

72/694; trascritto a Vigevano, in data 21/11/1992, ai nn. 8935/6530.

Note: Si precisa che sulla denuncia di successione è indicata la data di registrazione come 18-07-1992 ma il timbro corrisponde alla data del 18-11-1992 Trattasi dell'immobile censito al foglio 18 mappale 337

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve per la quota di 1/2 in donazione della mamma ..... **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2015** . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Notaio PILOTTI Ottavio, in data 29/05/1998, ai nn. 67600; trascritto a Vigevano, in data 22/06/1998, ai nn. 3970/2837.

Note: I fabbricati indicati non corrispondono alle particelle pignorate ma alle particelle da cui derivano ( nr. 77 / 78 / 438 / 439 )

**Titolare/Proprietario:** ..... acquista da ..... per 3/4 e ..... per 1/4 dal 13/11/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARNEVALE RICCI Marziano, in data 13/11/2017, ai nn.

29267/13980; trascritto a Vigevano, in data 17/11/2017, ai nn. 10065/6787.

Note: Trattasi dell'immobile censito al foglio 18 mappale 337

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CASCINA

**Titolare/Proprietario:** ..... acquista da ..... **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2015** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PERNIGOTTI Giuseppe, in data 28/02/1979, ai nn. 28098/6485; trascritto a Vigevano, in data 09/03/1979, ai nn. 1540/1204.

Note: Il terreno indicato non corrisponde alla particella pignorata ma alla particelle da cui deriva il mappale 198 ex nr. 41

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve per la quota di 1/2 da ..... **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2015** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona, in data 23/10/1980, ai nn. 56/591; trascritto a Vigevano, in data 25/10/1980, ai nn. 6189/4857.

Note: I terreni indicati non corrispondono alle particelle pignorate ma alle particelle da cui derivano : la particella 296 corrisponde all'attuale particella 526 mentre la particella 264 rimane invariata e la particella 78 corrisponde alla particella 507

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve la quota di 1/4 dalla successione del padre ..... **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2015** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona, in data 23/10/1980, ai nn. 56/591; trascritto a Vigevano, in data 25/10/1980, ai nn. 6189/4857.

Note: I terreni indicati non corrispondono alle particelle pignorate ma alle particelle da cui derivano : la particella 301 corrisponde alle 'attuali particelle 437 - 528 - 536, mentre la particella 44 rimane invariata.

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve la quota di 1/4 dalla successione del padre ..... **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2015** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona, in data 23/10/1980, ai nn. 56/591; trascritto a Tortona, in data 23/10/1980, ai nn. 3132/2505.

Note: Trattasi della particella censita al N.C.T. al foglio 3 mappale 287 del Comune di Guazzora.

**Titolare/Proprietario:** ..... acquista da ..... **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2015** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARNEVALE RICCI Marziano, in data 08/01/1991, ai nn. 7049/2343; trascritto a Tortona, in data 24/01/1991, ai nn. 327/267.

Note: Trattasi della particella censita al N.C.T. al foglio 3 mappale 27 e foglio 2 mappale 8 del Comune di Guazzora.

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve per la quota di 1/2 in donazione dalla madre ..... **proprietario/i ante ventennio al** . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Notaio PILOTTI Ottavio, in data 29/05/1998, ai nn. 67600; trascritto a Vigevano, in data 22/06/1998, ai nn. 3970/2837.

Note: Il terreno indicato non corrisponde alla particella pignorata ma alla particella da cui deriva, mappale 78 corrisponde all'attuale 507

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve per la quota di 3/4 in donazione dalla madre ..... **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2015** . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Notaio PILOTTI Ottavio, in data 29/05/1998, ai nn. 67600; trascritto a Vigevano, in data 22/06/1998, ai nn. 3970/2837.

Note: Trattasi della sola particella censita al C.T. al foglio 18 mappale 437

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve per la quota di 1/2 da ..... dal 30/11/2010 al 21/10/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Mortara, in data 30/11/2010, ai nn. 722/9990; trascritto a Vigevano, in data 13/12/2010, ai nn. 12067/7542.

Note: I terreni indicati non corrispondono alle particelle pignorate ma alle particelle da cui derivano : la particella 296 corrisponde all'attuale particella 526 mentre la particella 264 rimane invariata.

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve per la quota di 3/4 in successione della mamma ..... dal 30/11/2010 al 21/10/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Mortara, in data 30/11/2010, ai nn. 722/9990; trascritto a Vigevano, in data 13/12/2010, ai nn. 12067/7542.

Note: I terreni indicati non corrispondono alle particelle pignorate ma alle particelle da cui derivano : la particella 391 corrisponde alla attuale particella 528, la particella 489 corrisponde all'attuale particella 536 mentre la particella 44 rimane invariata.

**Titolare/Proprietario:** ..... riceve la quota di 3/4 in successione della mamma ..... dal 30/11/2010 al 21/10/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona, in data 30/11/2010, ai nn. 722/9990; trascritto a Tortona, in data 15/12/2010, ai nn. 4175/2862.

Note: Trattasi della particella censita al N.C.T. al foglio 3 mappale 287 del Comune di Guazzora.

**Titolare/Proprietario:** ..... acquista da ..... dal 21/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARNEVALE RICCI Marziano, in data 21/10/2015, ai nn. 28212/13188; trascritto a Vigevano, in data 02/11/2015, ai nn. 7995/5511.

Note: Trattasi di tutti gli immobili oggetto di pignoramento esclusa la particella 337 nel Comune di Isola Sant' Antonio.

**Titolare/Proprietario:** ..... acquista da ..... dal 21/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARNEVALE RICCI Marziano, in data 21/10/2015, ai nn. 28212/13188; trascritto a Tortona, in data 02/11/2015, ai nn. 2815/2207.

Note: Trattasi dei terreni posti nel Comune di Guazzora.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENI**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Licenza di Costruzione

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Presentazione in data 05/02/1977 al n. di prot. 1

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione parte di cantina in garage

Oggetto: cambio d'uso

Presentazione in data 06/02/1986 al n. di prot. 268

Rilascio in data 10/04/1986 al n. di prot. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento, ristrutturazione e consolidamento statico locale adibito a magazzino agricolo, rifacimento tetto portico, costruzione muro di cinta.

Oggetto: Ampliamento dell'unità immobiliare

Presentazione in data 19/03/1986 al n. di prot. 14

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1989 al n. di prot. 02/89

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di un capannone con struttura in ferro per la sistemazione di un essicatoio, per una parte, e per il ricovero di cereali sfusi per l'altra.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/04/1987 al n. di prot. 776

Rilascio in data 29/02/1988 al n. di prot. 07

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variazione di disposizione interna, di prospetti e rifacimento tetto di fabbricato unifamiliare.

Oggetto: ristrutturazione interna

Presentazione in data 24/06/1991 al n. di prot. 17

Rilascio in data 18/12/1991 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 17/1991 del 24.06.1991

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/1994 al n. di prot. 12

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia

Intestazione: .....

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Presentazione in data 21/10/1988 al n. di prot. 53

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 30/04/1996 al n. di prot. 03

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 2600

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 22/01/1999 al n. di prot. 01

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, Cascina Molino, 30**

Numero pratica: Denuncia di inizio Attività

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, comprendenti lo smaltimento coperture in eternit

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 19/03/2009 al n. di prot. 448

NOTE: La comunicazione di FINE LAVORI è avvenuta ion data 10.09.2009 al protocollo 1293

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente, a fronte della documentazione prelevata e

vista all'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Sant'Antonio, dichiara che la parte relativa ad abitazione non è da ritenersi congrua alle planimetrie depositate. Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni dove troviamo al piano terra tra la cucina e il soggiorno una tramezza che divide i due ambienti, allo stato attuale inesistente, così come nel soggiorno dove l'accesso è molto più spazioso rispetto a quanto dichiarato nelle planimetrie. Al piano primo non viene evidenziata una tramezza presente in una camera da letto che la divide dalla scala di accesso, non rappresentata, al piano sottotetto. Per quanto riguarda il box auto, dichiarato come garage, viene evidenziata una finestra che allo stato attuale è inesistente. Nel locale dichiarato come ufficio sono presenti due finestre che nelle tavole progettuali non vengono evidenziate.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di prospetto.

Permesso di Costruire in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Non tutte le tavole grafiche sono state trovate all'interno dell'archivio ma per quel che si è potuto verificare non si dichiara la conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto di sopra dichiarato NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: CASCINA**

**agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENI**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con DGR n. 17-14320 del 14.12.2004
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Art. 31 bis - Art. 34 - Art. 36 - Art. 38 bis
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	30% del lotto interessato considerando anche l'esistente
Altezza massima ammessa:	2 piani - mt. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Se sì, quanto:

per le strutture rurali, artigianali e commerciali l'indice fondiario è indeterminato, secondo le esigenze

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CASCINA

agricolo

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENI**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto CASCINA**

L'immobile oggetto di perizia è una cascina agricola denominata CASCINA MOLINO sita in Isola Sant'Antonio al civico 30. L'intera struttura è composta da un fabbricato principale adibito ad abitazione con relative pertinenze esterne adibite principalmente allo stoccaggio ed essiccazione di cereali e frumenti. Ad oggi infatti esiste ancora un impianto di essiccazione, oggi in disuso. La cascina è ben visibile in quanto si trova sulla strada provinciale che collega Isola Sant'Antonio da Sale, si trova nel pieno centro agricolo del paese in mezzo a svariati appezzamenti, di cui parte di essi fanno parte della proprietà.

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

Cod. Fiscale: .....- Residenza: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.192,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 30; ha un'altezza utile interna di circa m. l'abitazione principale mt. 3.00 per piano mentre i fabbricati non abitativi ad altezze varie

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione principale è una struttura a tre piani, di cui un piano terra adibito a zona giorno con ingresso su cucina e soggiorno open space, vano scala frontale all'ingresso



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	adeguato presumibilmente nel 2018
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto risulta funzionante, al momento del sopralluogo il contatore era funzionante e dava luce all'abitazione e pertinenze.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	l'abitazione possiede 2 caldaie di cui una alimentata a mais
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Note	la proprietà al momento del sopralluogo ha dichiarato che la caldaia è funzionante

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esiste un impianto di raffrescamento all'interno dell'abitazione, split ad aria condizionata e deumidificazione con motore esterno.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata con l'aiuto delle planimetrie catastali depositate in Banca dati all'Agenzia delle Entrate e con un rilievo in loco mediante strumentazione di misurazione. Si è tenuto conto della superficie esterna lorda dei vari fabbricati, ma il prezzo unitario attribuito è differente a seconda delle destinazioni d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PRINCIPALE piano terra	superf. esterna lorda	126,00	1,00	126,00
ABITAZIONE PRINCIPALE piano primo	superf. esterna lorda	126,00	1,00	126,00
DEPOSITO CEREALI mappale 508	superf. esterna lorda	506,00	1,00	506,00
RIMESSA COLLETTIVA mappale 337	superf. esterna lorda	442,00	1,00	442,00
UFFICIO mapp. 440 sub. 2	superf. esterna lorda	48,00	1,00	48,00
GARAGE mapp. 440 sub. 1	superf. esterna lorda	74,00	1,00	74,00
DEPOSITO CEREALI mappale 440 SUB. 3	superf. esterna lorda	870,00	1,00	870,00
		<b>2.192,00</b>		<b>2.192,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: semestre 1

Zona: Isola Sant'Antonio - zona R1 -

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGATE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 670

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

I terreni oggetto della presente consulenza estimativa sono ubicati nei Comuni di Isola Sant'Antonio e Guazzora e fanno parte della " Cascina Molino ". La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione or-

dinaria è quella di "seminativi". Detti terreni hanno forme irregolari, con giacitura in lieve pendio. In entrambi i Comuni, dal punto di vista urbanistico, i terreni, per come lo si rileva dai certificati di destinazione urbanistica, ricadono in zona "E" (agricola). Alla data del sopralluogo i terreni si presentavano coltivati ad erba.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ..... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77.055,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia con poca pendenza

Tessitura prevalente seminativo - seminativo irriguo

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I terreni agricoli facenti parte della Cascina sono dislocati nelle vicinanze ma sotto due Comuni di appartenenza. Al momento del sopralluogo non si è riuscito ad evidenziare la presenza di un eventuale pozzo irriguo, nè tantomeno termini di confine.

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza di un terreno agricolo non è niente altro che la sua metratura misurata in mq. e visibile nelle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fg. 18 mappale 528	sup reale netta	10.500,00	1,00	10.500,00
Fg. 18 mappale 507	sup reale netta	1.364,00	1,00	1.364,00
Fg. 18 mappale 526	sup reale netta	9.000,00	1,00	9.000,00
Fg. 18 mappale 536	sup reale netta	15.340,00	1,00	15.340,00
Fg. 18 mappale 437	sup reale netta	1.520,00	1,00	1.520,00
Fg. 19 mappale 264	sup reale netta	210,00	1,00	210,00
Fg. 26 mappale 44	sup reale netta	5.120,00	1,00	5.120,00
Fg. 26 mappale 198	sup reale netta	9.931,00	1,00	9.931,00
Fg. 2 mappale 8	sup reale netta	3.600,00	1,00	3.600,00
Fg. 3 mappale 27	sup reale netta	1.250,00	1,00	1.250,00
Fg. 3 mappale 287	sup reale netta	19.220,00	1,00	19.220,00
		<b>77.055,00</b>		<b>77.055,00</b>

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

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, dopo le opportune considerazioni, lo scrivente ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima sugli standard valutativi, tenendo in considerazione i costi medi della zona, la situazione attuale del mercato immobiliare, ma soprattutto della zona oggetto di perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona e Vigevano;

Ufficio tecnico di Isola San'Antonio e Guazzora.

**8.3 Valutazione corpi:****CASCINA. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 362.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PRINCIPALE piano terra	126,00	€ 600,00	€ 75.600,00
ABITAZIONE PRINCIPALE piano primo	126,00	€ 600,00	€ 75.600,00
DEPOSITO CEREALI mappale 508	506,00	€ 100,00	€ 50.600,00
RIMESSA COLLETTIVA mappale 337	442,00	€ 100,00	€ 44.200,00
UFFICIO mapp. 440 sub. 2	48,00	€ 300,00	€ 14.400,00
GARAGE mapp. 440 sub. 1	74,00	€ 200,00	€ 14.800,00
DEPOSITO CEREALI mappale 440 SUB. 3	870,00	€ 100,00	€ 87.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 362.200,00
Valore corpo	€ 362.200,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 362.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 362.200,00

**TERRENI. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.226,50.

Da valori OMI i dati non sono pervenuti per i terreni presenti nella provincia di Alessandria, lo scrivente si è avvalso di alcune informazioni prelevate alla Coldiretti di zona.

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fg. 18 mappale 528	10.500,00	€ 2,30	€ 24.150,00
Fg. 18 mappale 507	1.364,00	€ 2,30	€ 3.137,20
Fg. 18 mappale 526	9.000,00	€ 2,30	€ 20.700,00

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 104 / 2023**

Fg. 18 mappale 536	15.340,00	€ 2,30	€ 35.282,00
Fg. 18 mappale 437	1.520,00	€ 2,30	€ 3.496,00
Fg. 19 mappale 264	210,00	€ 2,30	€ 483,00
Fg. 26 mappale 44	5.120,00	€ 2,30	€ 11.776,00
Fg. 26 mappale 198	9.931,00	€ 2,30	€ 22.841,30
Fg. 2 mappale 8	3.600,00	€ 2,30	€ 8.280,00
Fg. 3 mappale 27	1.250,00	€ 2,30	€ 2.875,00
Fg. 3 mappale 287	19.220,00	€ 2,30	€ 44.206,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.226,50
Valore corpo	€ 177.226,50
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 177.226,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 177.226,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CASCINA	Abitazione di tipo civile [A2]	2.192,00	€ 362.200,00	€ 362.200,00
TERRENI	agricolo	77.055,00	€ 177.226,50	€ 177.226,50

**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% )	€ 80.913,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 452.012,53</b>
---	---------------------

Data generazione:  
21-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom Enrico Greco**