Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

N. **195/2023**
promossa da:

N. **307/2023**
promossa da:

N. **76/2024**
promossa da:

contro:

data udienza ex art. 569 c.p.c.:
18/03/2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele Delli Paoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto
TERRENI

Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderai 1 - 15057 Tortona (AL)
Telefono: 0131862238
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene: Strada Statale per Sale – località Viscarda - Tortona (AL) – 15057
Allegato n. 1 – visura catastale.
Allegato n. 2 – tabella con elenco terreni.
Allegato n. 3 – veduta aerea del territorio.
Allegato n. 4 – mappa del territorio.

Lotto: UNICO

Categoria: TERRENI AGRICOLI

NOTA BENE

Così come convenuto nell'udienza del 30/01/2025, in considerazione delle incertezze che ancora si hanno per l'accertamento della regolarità edilizia dei fabbricati inclusi nella Particella 76 del Foglio 5 di Tortona (incompleto recupero dei provvedimenti edilizi da parte del Comune), al momento lo scrivente redige il presente rapporto di valutazione per i soli terreni.

INTESTAZIONE

– proprietà 1/1

Comune di Tortona – Foglio 4

Catasto Terreni

1) **particella 1**

AA_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.16.00 (1.600 mq)

AB_seminativo, classe 2, superficie catastale 00.15.00 (1.500 mq)

2) **particella 2**

AA_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.17.00 (1.700 mq)

AB_seminativo, classe 2, superficie catastale 00.13.70 (1.370 mq)

3) **particella 3**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 01.28.60 (12.860 mq)

4) **particella 8**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.33.30 (3.330 mq)

5) **particella 69**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.27.50 (2.750 mq)

***

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Tortona – Foglio 5

Catasto Terreni

6) **particella 23**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 00.34.30 (3.430 mq)

7) **particella 24**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 01.02.60 (10.260 mq)

8) **particella 25**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 01.76.28 (17.628 mq)

9) **particella 45**

AA_incolto produttivo, classe U, superficie catastale 00.05.54 (554 mq)

AB_seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 00.93.76 (9.376 mq)

10) **particella 46**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 00.70.39 (7.039 mq)

11) **particella 47**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 01.19.46 (11.946 mq)

12) **particella 48**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 02.38.20 (23.820 mq)

13) **particella 49**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 01.96.34 (19.634 mq)

14) **particella 50**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 01.69.70 (16.970 mq)

15) **particella 54**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.26.20 (2.620 mq)

16) **particella 55**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.26.20 (2.620 mq)

17) **particella 56**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.39.30 (3.930 mq)

18) **particella 58**

seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 01.28.60 (12.860 mq)

***

Comune di Tortona – Foglio 6

Catasto Terreni

19) **particella 31**

seminativo, classe 3, superficie catastale 00.03.97 (397 mq)

20) **particella 32**

seminativo, classe 2, superficie catastale 00.13.80 (1.380 mq)

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21) **particella 33**

AA_prato irriguo, classe 2, superficie catastale 00.16.92 (1.692 mq)

AB_seminativo, classe 2, superficie catastale 02.25.66 (22.566 mq)

22) **particella 34**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 03.69.52 (36.952 mq)

23) **particella 35**

AA_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 02.83.00 (28.300 mq)

AB_seminativo, classe 2, superficie catastale 00.25.40 (2.540 mq)

24) **particella 53**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 01.10.81 (11.081 mq)

25) **particella 54**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.53.40 (5.340 mq)

26) **particella 63**

seminativo, classe 3, superficie catastale 00.03.73 (373 mq)

27) **particella 64**

AA_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.23.00 (2.300 mq)

AB_prato irriguo, classe 2, superficie catastale 01.81.62 (18.162 mq)

28) **particella 66**

prato irriguo, classe 3, superficie catastale 00.55.19 (5.519 mq)

29) **particella 122**

AA_seminativo, classe 2, superficie catastale 00.24.00 (2.400 mq)

AB_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.94.00 (9.400 mq)

AC_seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 00.12.91 (1.291 mq)

***

Comune di Tortona – Foglio 6

Catasto Fabbricati

30) **particella 138**

area urbana, categoria F/1, superficie catastale 00.03.83 (383 mq)

Allegato n. 1 – visura catastale

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 Stato di possesso

Bene: Strada Statale per Sale - Viscarda - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: TERRENI
Occupati/coltivati da impresa individuale denominata "

Sul punto si riporta di seguito, per comodità di lettura, quanto già relazionato dall'Avv. Marco Paneri, custode giudiziario, in data 07/10/2024 nella RELAZIONE N. 5.

"Il contratto è stato stipulato in data tra la titolare dell'impresa individuale denominata con sede in e registrato in data , per la durata di anni e precisamente dal al , ed un canone annuale stabilito in euro (doc. n. 2a/2b – copia contratto e ricevuta registrazione).

*Come già relazionato, **il contratto in parola non è opponibile** (oltre che non trascritto nei RR.II. seppur ultranovennale) **alla procedura** posto che lo stesso reca una data di registrazione, , successiva a quella della notifica del pignoramento del , (RGE 195/23) nonché successiva a quella della notifica del pignoramento del (RGE 307/23) e unicamente anteriore alla notifica del pignoramento del . (RGE 76/2024).*

In ogni caso, poiché, come già anticipato, il pignoramento dell'esecuzione RGE 76/2024 riguarda unicamente i fabbricati identificati a catasto al foglio 5 mappale 76 subalterni 2-3-4, già pignorati nell'ambito della procedura RGE 307/2023, il contratto resta comunque inopponibile alla procedura in quanto quest'ultimo pignoramento, come detto, è anteriore alla registrazione del contratto." ...

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Statale per Sale - Viscarda - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: TERRENI
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: verifica non necessaria.

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Statale per Sale - Viscarda - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: TERRENI
Creditore:

Codice fiscale / Partita Iva Parte

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

==========

Creditore:

Codice fiscale / Partita Iva Parte

==========

Creditore:

Codice fiscale / Partita Iva Parte

==========

Creditore Intervenuto:

Codice fiscale / Partita Iva Parte(

==========

Creditore Intervenuto

Codice fiscale / Partita Iva

==========

Creditore Intervenuto

Codice fiscale / Partita Iva Parte

==========

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Creditore Intervenuto

Codice fiscale / Partita Iva Parte

5. **Comproprietari**

Beni: Strada Statale per Sale - Viscarda - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: TERRENI

Comproprietari: nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Strada Statale per Sale - Viscarda - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Misure Penali: ---

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Strada Statale per Sale - Viscarda - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: TERRENI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Strada Statale per Sale - Viscarda - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Valore complessivo intero: **820.000,00 €**

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Tortona (AL)**
Località **Viscarda**
Strada Statale per Sale

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI
Data di presentazione: 22/07/2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

TERRENI AGRICOLI in Comune di Tortona (AL) CAP: 15057
località: Viscarda, Strada Statale per Sale

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: nessuno

Categoria: TERRENI AGRICOLI

INTESTAZIONE

CF: – proprietà 1/1

Comune di Tortona – Foglio 4

Catasto Terreni

1) **particella 1**

AA_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.16.00 (1.600 mq)

AB_seminativo, classe 2, superficie catastale 00.15.00 (1.500 mq)

2) **particella 2**

AA_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.17.00 (1.700 mq)

AB_seminativo, classe 2, superficie catastale 00.13.70 (1.370 mq)

3) **particella 3**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 01.28.60 (12.860 mq)

4) **particella 8**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.33.30 (3.330 mq)

5) **particella 69**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.27.50 (2.750 mq)

***

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Tortona – Foglio 5

Catasto Terreni

6) **particella 23**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 00.34.30 (3.430 mq)

7) **particella 24**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 01.02.60 (10.260 mq)

8) **particella 25**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 01.76.28 (17.628 mq)

9) **particella 45**

AA_incolto produttivo, classe U, superficie catastale 00.05.54 (554 mq)

AB_seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 00.93.76 (9.376 mq)

10) **particella 46**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 00.70.39 (7.039 mq)

11) **particella 47**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 01.19.46 (11.946 mq)

12) **particella 48**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 02.38.20 (23.820 mq)

13) **particella 49**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 01.96.34 (19.634 mq)

14) **particella 50**

seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 01.69.70 (16.970 mq)

15) **particella 54**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.26.20 (2.620 mq)

16) **particella 55**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.26.20 (2.620 mq)

17) **particella 56**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.39.30 (3.930 mq)

18) **particella 58**

seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 01.28.60 (12.860 mq)

***

Comune di Tortona – Foglio 6

Catasto Terreni

19) **particella 31**

seminativo, classe 3, superficie catastale 00.03.97 (397 mq)

20) **particella 32**

seminativo, classe 2, superficie catastale 00.13.80 (1.380 mq)

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21) **particella 33**

AA_prato irriguo, classe 2, superficie catastale 00.16.92 (1.692 mq)

AB_seminativo, classe 2, superficie catastale 02.25.66 (22.566 mq)

22) **particella 34**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 03.69.52 (36.952 mq)

23) **particella 35**

AA_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 02.83.00 (28.300 mq)

AB_seminativo, classe 2, superficie catastale 00.25.40 (2.540 mq)

24) **particella 53**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 01.10.81 (11.081 mq)

25) **particella 54**

seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.53.40 (5.340 mq)

26) **particella 63**

seminativo, classe 3, superficie catastale 00.03.73 (373 mq)

27) **particella 64**

AA_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.23.00 (2.300 mq)

AB_prato irriguo, classe 2, superficie catastale 01.81.62 (18.162 mq)

28) **particella 66**

prato irriguo, classe 3, superficie catastale 00.55.19 (5.519 mq)

29) **particella 122**

AA_seminativo, classe 2, superficie catastale 00.24.00 (2.400 mq)

AB_seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 00.94.00 (9.400 mq)

AC_seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 00.12.91 (1.291 mq)

***

Comune di Tortona – Foglio 6

Catasto Fabbricati

30) **particella 138**

area urbana, categoria F/1, superficie catastale 00.03.83 (383 mq)

***

COERENZE:

Foglio 4

Per le Particelle 1-2-3

Le Particelle 139-140-67 del Foglio 4 e le Particelle 25-46-47-48-49-54-55-56-58 del Foglio 5.

Per la Particella 8

Le Particelle 67-6-9 e la Particella 58 del Foglio 5.

Per la Particella 69

Le Particelle 5-34-36-70.

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 5

Per le Particelle 25-46-47-48-49-54-55-56-58

La strada provinciale, la Particelle 76 del Foglio 5, Le Particelle 1-3 del Foglio 4.

Per le Particelle 23-24-45

La strada provinciale, la strada Viscarda, le Particelle 44-20-81 del Foglio 5.

Per la Particella 50

La strada provinciale, la Particella 76 del Foglio 5, le Particelle 10-15 del Foglio 4.

Foglio 6

Per le Particelle 31-32-33-34-35-53-54-63-64-66-122-138

La strada Viscarda, la Strada Comunale Cappelletta, le Particelle 82-149-28-27-59-148-147-143-139-12-36-43-44-45-46 del Foglio 6.

Allegato n. 1 – visura catastale

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni pianeggianti situati nel Comune di Tortona, tra il predetto Comune ed il Comune di Sale (AL), lungo la Strada Statale per Sale, nella località Viscarda.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole
Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---
Servizi offerti dalla zona: ---
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: ---
Attrazioni paesaggistiche: ---
Attrazioni storiche: ---
Principali collegamenti pubblici: casello autostradale 3 chilometri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupati/coltivati da impresa individuale denominata ' con sede in '

Il contratto in parola non è opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE N. 1477 del 01/06/2004

a rogito Notaio , del rep. 3, trascritto presso Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona; **favore**: Comune di Tortona per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: ' nato a ' 5 per I diritti di 1/1 di piena proprietà.

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ISCRIZIONE NN. 2593/497 del 09/07/2004

IPOTECA VOLONTARIA _ concessione a garanzia di mutuo del 24/06/2004 _

A favore di

Contro

Immobili foglio 4, mapp. 1, 2, 3

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 48, 54, 55

Capitale 150.000,00 € _ totale 300.000,00 €

Durata 18 anni 6 mesi

==========

ISCRIZIONE NN. 4044/656 del 11/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA _ concessione a garanzia di mutuo del 05/11/2009 _

A favore di

Contro

Immobili foglio 5, mapp. 46, 47

foglio 6, mapp. 122, 32, 33, 34, 35, 53, 54, 63, 64, 66

foglio 5, mapp. 56, 25, 45, 48, 54, 55

Capitale 400.000,00 € _ totale 800.000,00 €

Durata 15 anni

==========

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE N. 115 del 15/01/2010

a rogito , del rep. , trascritto presso Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona; **favore**: Comune di Tortona per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: per I diritti di 1/1 di piena proprietà.

==========

ISCRIZIONE NN. 2039/205 del 19/06/2012

IPOTECA VOLONTARIA _ credito per forniture già effettuate e da effettuarsi del 30/05/2012 _ ...

A favore di
Alessandria

Contro

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobili foglio 6 mapp. 35, 64

Capitale 169.400,00 € _ totale 180.000,00 €

==========

TRASCRIZIONE NN. 3190/2338 del 16/11/2016

DOMANDA GIUDIZIALE _ revoca atti soggetti a trascrizione del 07/11/2016 _ Tribunale di Alessandria _ n. rep. 9999/2016

A favore di

Contro

Immobili foglio 4 mapp. 1, 2, 3,

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56

foglio 6, mapp. 122, 32, 33, 34, 35, 53, 54, 63, 64, 66

Si chiede la revoca dell'atto trascritto in data 23/03/2016 ai nn. 759/573 e dell'atto trascritto in data 08/04/2016 ai nn. 901/673.

==========

TRASCRIZIONE NN. 1166/875 del 17/04/2018

DOMANDA GIUDIZIALE _ revoca atti soggetti a trascrizione del 19/03/2018 _ Tribunale di Alessandria _ n. rep. 2876

A favore di

Contro

Immobili foglio 4 mapp. 1, 2, 3,

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56

foglio 6, mapp. 122, 32, 33, 34, 35, 53, 54, 63, 64, 66

Si chiede di:

dichiarare inefficace ex art. 2901 cc.: a) accordo di negoziazione assistito intervenuto tra i coniugi in data 04/03/2016; b) l'atto di trasferimento immobiliare trascritto in data 23/03/2016 ai nn. 759/573;

dichiarare inefficace ex art. 2901 c.c. l'atto di conferimento trascritto in data 04/04/2016 ai nn. 848/635.

==========

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE NN. 2702/1962 del 30/08/2018

DOMANDA GIUDIZIALE _ revoca atti soggetti a trascrizione del 29/05/2018 _ Tribunale di Alessandria _ n. rep. 4972

A favore di

Contro

Immobili foglio 4 mapp. 1, 2, 3,

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 46, 47, 48, 54, 55

foglio 6, mapp. 122, 32, 33, 34, 35, 53, 54, 63, 64, 66

Si chiede che gli estremi degli atti di cui si chiede la revoca sono i seguenti:

a) atto trascritto in data 23/03/2016 ai nn. 759/573;
b) atto a rogito rep. 2772/1927, trascritto in data 08/04/2016 ai nn. 901/673.

==========

ISCRIZIONE NN. 2465/268 del 18/07/2021

IPOTECA GIUDIZIALE _ decreto ingiuntivo del 22/03/2022 – rep. N. 3642/2021 _ Tribunale di Alessandria

A favore di
Alessandria

Contro

Immobili foglio 4, mapp. 1, 2, 3

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 46, 47, 48, 54, 55,

foglio 6, mapp. 32, 33, 34, 35, 53, 54, 56, 63, 64, 66, 122

Capitale 246.759,50 € _ totale 350.000,00 €

==========

TRASCRIZIONE NN. 3851/2833 del 23/11/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/11/2022 _ Uff. Giud. Tribunale di Alessandria _ n. rep. 4215

A favore di

Contro

Immobili Comune di Tortona (AL)

foglio 4, mapp. 1, 2, 3

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56

foglio 6, mapp. 32, 33, 34, 35, 53, 54, 63, 64, 66, 122

==========

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE NN. 2538/1987 del 07/08/2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/07/2023 _ Uff. Giud. Tribunale di Alessandria _ n. rep. 378

A favore di

Contro

Immobili Comune di Tortona (AL)

foglio 4, mapp. 1, 2, 3

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56

foglio 6, mapp. 32, 33, 34, 35, 53, 54, 63, 64, 66, 122

==========

TRASCRIZIONE NN. 3203/4042 del 28/12/2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12/2023 _ Uff. Giud. Tribunale di Alessandria _ n. rep. 6000

A favore di

Contro

Immobili Comune di Tortona (AL)

foglio 4, mapp. 1, 2, 3.

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56.

foglio 6, mapp. 32, 33, 34, 35, 53, 54, 63, 64, 66, 122.

==========

TRASCRIZIONE NN. 748/918 del 14/03/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ALESSANDRIA - Repertorio n. 951/2024 del 26/02/2024 _ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di

Contro

Immobili Comune di Tortona (AL)

foglio 5, mapp. 76/Subb. 2-3-4.

FABBRICATI NON CONSIDERATI NEL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE.

==========

ISCRIZIONE NN. 178/1506 del 14/03/2024

Pubblico ufficiale Repertorio 83174/16732 del 24/06/2004;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

A favore di

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome Nome (

Nato il a L)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e3bfca5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terzo datore SI
Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Denominazione o ragione sociale /
Sede
Codice fiscale C
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/1
Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE
Denominazione o ragione sociale I
Sede T
Codice fiscale I

Immobili Comune di Tortona (AL)

foglio 4, mapp. 1, 2, 3.

foglio 5, mapp. 24, 25, 45, 48, 54, 55.

Vedi Certificato Notarile depositato dal creditore procedente **Allegato n. 13** e aggiornamento ispezione ipotecaria **Allegato n. 14**.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale: ---
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non necessaria.
Attestazione Prestazione Energetica: non necessario.
Indice di prestazione energetica: non necessario.
Note Indice di prestazione energetica: non necessario.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---
Avvertenze ulteriori: ---

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**
Vedi Certificato Notarile depositato dal creditore procedente **Allegato n. 13** (da pag. 1 a pag. 29) e aggiornamento ispezione ipotecaria **Allegato n. 14**.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
Denuncia Inizio Attività del 24/02/2009 – prot. 5022 – Reg. 171, per l'INSTALLAZIONE DI N. 1 SERRA (dimensioni 19,55 x 125 metri = 2.443,75 metri quadrati).
Allegato N. 12

Nota Bene 1
Tra la SERRA installata con la D.I.A. del 24/02/2009 e la strada Tortona-Sale esistono altre DUE SERRE, ciascuna avente una larghezza di circa 10 metri ed una lunghezza di circa 125 metri (superficie totale = 2.500 metri quadrati).
L'accesso agli atti richiesto dallo scrivente al Comune di Tortona ha evidenziato l'esistenza del Permesso di Costruire n. 01/2009 per l'installazione di "serre permanenti"; al momento la suddetta pratica edilizia

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non è stata ritrovata nell'archivio comunale.
Pare verosimile supporre che tali installazioni siano state eseguite in considerazione del permesso ancora non ancora trovato, tenuto conto che le stesse sono state raffigurate nella denuncia del 24/02/2009.

Nota Bene 2
Si precisa che le TRE SERRE sono state installate per la loro maggior superficie sulle Particelle 49 e 58 (considerate nel presente rapporto di valutazione), mentre la loro minor porzione è sulla Particella 76 (nucleo dei fabbricati), che sarà oggetto di un altro rapporto di valutazione.
La superficie coperta delle serre, d'interesse per il presente rapporto, è di circa 4.000 metri quadrati.
In ogni caso, si tratta di strutture che possono essere smantellate in breve tempo e con costi contenuti, per essere eventualmente recuperate e collocate altrove.
Il valore s'intende compreso nel valore del terreno.

7.1 *Conformità edilizia:*

Note sulla conformità edilizia: SI (vedi note precedenti).

7.2 *Conformità urbanistica:*

Note sulla conformità urbanistica: SI (vedi note precedenti).

Beni in **Tortona (AL)**
Località **Viscarda**
Strada Statale per Sale

TERRENI PIANEGGIANTI.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie catastale complessiva di:
31 ettari 78 are 73 centiare
pari a
317.873,00 metri quadrati
quindi a
circa 485 pertiche milanesi

Terreni di forma regolare e con orografia pianeggiante.
Tessitura prevalente: ---
Sistemazioni agrarie: aratura/semina.
Sistemi irrigui presenti pozzo (foglio 6 particella 66)
Colture erbacee ---
Colture arboree ---
Selvicolture ---

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti: nessuno rilevabile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della consistenza è stato definito con riferimento:

- alla superficie catastale espressa in metri quadrati = **317.873,00 metri quadrati;**
- alla superficie catastale espressa in pertiche milanesi (unità di misura locale) = **485 p.m.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provinciale di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;
Uffici del registro di ---;
Ufficio tecnico di Tortona.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Fonte 1) professionisti locali nel settore immobiliare;
Fonte 2) Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria 2022.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
per terreni seminativi/seminativi irrigui in pianura
da Fonte 1) = da 3 a 4 €/mq
da Fonte 2) = 1,5 €/mq circa per seminativi; 2,2 €/mq per seminativi irrigui

Altre fonti di informazione: nessuna.

8.3 Valutazione corpi:

TERRENI AGRICOLI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata: €/pertica mianese) = 485 p.m. x 2.000 €/p.m. = € 970.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata: €/mq) € 953.619,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreno agricolo	317.873,00 mq	€ 3,00/mq	€ 953.619,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 970.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 961.809,50
Valore MEDIO diritto e quota			€ 961.809,50

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni agricoli	317.873,00 mq	€ 961.809,50	€ 961.809,50

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%) € 144.271,42

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: ~~€ 817.538,08~~ **€ 820.000,00**

***

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni dei beni immobili così come è stato possibile osservarli:

- in occasione del sopralluoghi effettuati in data 27/09/2024 – 07/02/2025;
- come normalmente possono essere visti, limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini (es. rilievi topografici per riconfinamenti, scavi per sondaggi, analisi di laboratorio, ecc.).

*

Lo scrivente ha inoltre considerate le informazioni ed ai documenti ricevuti /acquisiti.

ALLEGATI

1) Visura catastale.
2) Tabella con l'elenco dei terreni.
3) Veduta aerea.
4) Mappa del territorio.
5) Quadro d'unione dei fogli catastali.
6) Estratto della mappa catastale - terreni nel foglio 4.
7) Estratto della mappa catastale - terreni nel foglio 5;
   7.bis – particolare della mappa (serre).
8) Estratto della mappa catastale - terreni nel foglio 6.
   8.bis – particolare della mappa.
9) Mappa dei pozzi irrigui.
10) Estratto della mappa del Piano Regolatore Generale Comunale.
11) Normativa urbanistica della zona.
12) Denuncia Inizio Attività del 24/02/2009.
13) Fotografie.
14) Certificato Notarile a tutto il 11/01/2024.
15) Aggiornamento dell'ispezione ipotecaria.

Tortona, lì 11-02-2025

Geom. Paolo Arpe

Telcom Finance srl

Firmato Da: ARPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a0439e9bf8a5e160c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009