



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

promossa da: **GESTIONE ACQUA S.p.A.**

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **27/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2024 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Geom. Enrico Balduzzi  
**Codice fiscale:** BLDNRC61L20A182Z  
**Studio in:** Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio  
**Telefono:** 0131857135  
**Email:** enricobalduzzi@virgilio.it  
**Pec:** enrico.balduzzi@geopec.it



**1. Dati Catastali****Bene:** - Casasco (AL) - 15050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, foglio 2, particella 160, indirizzo Via Roma n. 32, piano T-1-2, comune Casasco, categoria A/4, classe U, consistenza vani 8,5, superficie 147, rendita € 311,68

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

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 2, particella 54, qualità Area di fabbricato rurale demolito, superficie catastale 190

**Corpo:** C**Categoria:** agricolo

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 2, particella 53, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1030, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,16,

**Corpo:** D**Categoria:** agricolo

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 2, particella 48, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 21, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01,

**Lotto:** 002**Corpo:** A**Categoria:** agricolo

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 4, particella 131, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 950, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 2,45, sezione censuaria Casascofoglio 4, particella 132, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 490, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 2,28,

**Lotto:** 003**Corpo:** A**Categoria:** agricolo

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 6, particella 216, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2470, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 11,48,

**2. Stato di possesso****Bene:** - Casasco (AL) - 15050**Lotto:** 001**Corpo:** A

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: GESTIONE ACQUA S.p.A.

Corpo: B

Creditori Iscritti: GESTIONE ACQUA S.p.A.

Corpo: C

**Creditori Iscritti:** GESTIONE ACQUA S.p.A.

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** GESTIONE ACQUA S.p.A.

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** GESTIONE ACQUA S.p.A.

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** GESTIONE ACQUA S.p.A.

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Casasco (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Casasco (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002



Corpo: A  
Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A  
Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D  
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

Bene: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 90.000,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 700,00

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 2.500,00



ASTE  
GIUDIZIARIE®Beni in Casasco (AL)  
Località/FrazioneASTE  
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 31-01-2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, foglio 2, particella 160, indirizzo Via Roma n. 32, piano T-1-2, comune Casasco, categoria A/4, classe U, consistenza vani 8,5, superficie 147, rendita € 311,68

Derivante da: Mappali 52, 244, 57, 206, 65 e 161 del Foglio 2Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tavolati interni

Stesura Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casasco, foglio 2, particella 54, qualità Area di fabbricato rurale demolito, superficie catastale 190

Confini: Mappali 161, 65, 206, 55, 203 e 53 del Foglio 2Conformità catastale:ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Pag. 6  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano censiti la legnaia al piano seminterrato ed il pergolato al piano terra  
 Regolizzabili mediante: Presentazione nuovo accatastamento  
 Descrizione delle opere da sanare: Legnaia al piano seminterrato e pergolato al piano terra  
 Stesura Tipo Mappale: € 1.500,00  
 Stesura DOCFA: € 500,00  
 Oneri Totali: € 2.000,00  
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero ,  
 sezione censuaria Casasco, foglio 2, particella 53, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie  
 catastale 1030, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,16

Confini: Mappali 50, 161, 54, 55 e 203 del Foglio 2, Strada comunale della Fontana e Foglio 4

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero ,  
 sezione censuaria Casasco, foglio 2, particella 48, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie  
 catastale 21, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01

Confini: Mappali 45, 180, 207, 244 e 50 del Foglio 2

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**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: A  
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Casasco (AL),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casasco (AL),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C  
agricolo sito in Casasco (AL),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D  
agricolo sito in Casasco (AL),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GESTIONE ACQUA S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024  
ai nn. 299/249.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GESTIONE ACQUA S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024  
ai nn. 299/249.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GESTIONE ACQUA S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024  
ai nn. 299/249.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GESTIONE ACQUA S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024  
ai nn. 299/249.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Casasco (AL),

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

Identificativo corpo: B

sito in Casasco (AL),

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

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Casasco (AL),

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

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Casasco (AL),

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:** [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Antonio Oppezzo, in data 20/08/1992, ai nn. 20832/3064; trascritto a Tortona, in data 27/08/1992, ai nn. 2561/1974.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Antonio Oppezzo, in data 20/08/1992, ai nn. 20832/3064; trascritto a Tortona, in data 27/08/1992, ai nn. 2561/1974.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Antonio Oppezzo, in data 20/08/1992, ai nn. 20832/3064; trascritto a Tortona, in data 27/08/1992, ai nn. 2561/1974.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 04/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio de Palma, in data 04/12/2001, ai nn. 42318/2789; trascritto a Tortona, in data 04/01/2002, ai nn. 23/16.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in**

Numero pratica: 2/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione interna e la costruzione di servizi igienici di un fabbricato di abitazione esistente

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 04/01/1993 al n. di prot. 3

Rilascio in data 04/03/1993 al n. di prot. 2-93

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in**

Numero pratica: 1018/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Per lavori: Completamento lavori edili autorizzati con C.E. n. 2/93  
 Oggetto: opere di completamento  
 Presentazione in data 03/06/1996 al n. di prot. 1018  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4]** sito in  
 Numero pratica: 1254/97  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Per lavori: Manutenzione straordinaria al tetto di copertura  
 Oggetto: opere di manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 18/07/1997 al n. di prot. 1254  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in  
 Numero pratica: 1/97  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di un muro di contenimento e locale interrato ad uso legnaia  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 11/06/1996 al n. di prot. 1072  
 Rilascio in data 04/02/1997 al n. di prot. 1-97  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in  
 Numero pratica: 4/98  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n. 1/97  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 519  
 Rilascio in data 31/07/1998 al n. di prot. 4/98  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in  
 Numero pratica: 672/2004  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Per lavori: Posa di pergolato in legno con copertura a 2 falde  
 Oggetto: realizzazione gazebo in legno  
 Presentazione in data 27/04/2004 al n. di prot. 672  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
 Regularizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: Tavolati interni  
 Stesura C.I.L.A. in sanatoria: € 800,00

Sanzione: € 1.000,00  
 Oneri Totali: € 1.800,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il pergolato è stato coperto con coppi, mentre nella relazione tecnica allegata alla D.I.A. del 27.04.2004 prot. 672 si specificava che il tetto sarebbe stato realizzato con la semplice posa di travi in legno senza l'utilizzo di nessun tipo di copertura.

Regolarizzabili mediante: Asportazione del manto di copertura del pergolato

Descrizione delle opere da sanare: Manto di copertura del pergolato

Asportazione del manto di copertura del pergolato: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dati precedenti relativi ai corpi: D

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 7.2 Conformità urbanistica:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:  | D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale |
| Zona omogenea:  | Parte in Aree di Recupero di tipo Misto (RM)   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 15  |
| 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   |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 12  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Note sulla conformità:

Nessuna.

## Dati precedenti relativi ai corpi: A

## Magazzini e locali di deposito [C2]

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:  | D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale |
| Zona omogenea:  | Aree di Recupero di tipo Misto (RM)  |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 15  |
| 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 sulla conformità:

Nessuna.

## Dati precedenti relativi ai corpi: B

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:  | D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale |
| Zona omogenea:  | Aree Agricole, parte Fasce di rispetto stradale e Zone a Vincolo Idrogeologico         |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 25, 32 e 39   |
| 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   |

agricolo

## Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

## agricolo

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:  | D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale |
| Zona omogenea:  | Aree Agricole e Zone a Vincolo Idrogeologico   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 25 e 39   |
| 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 sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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

Fabbricato residenziale elevato su tre piani fuori terra composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un bagno al piano terra, da due camere ed un bagno al piano primo e da una camera, un sottotetto ed un bagno al piano secondo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **187,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,26 al p. terra, 2,33 al p. 1 e 2,61 media al p. 2

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **legno** ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **parte in legno e parte in ferro e laterizi** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **pietre** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuri**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **discreti**

Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in pietra** rivestimento: **a vista** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **parte in piastrelle di cotto e parte in legno nelle camere, piastrelle di ceramica nei bagni** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **discrete**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **discrete**

**Impianti:**

Elektrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **non riscontrata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas di rete**

diffusori: termosifoni in ghisa conformità: non riscontrata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Impianti (conformità e certificazioni)

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1996  |
| Note                               | Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto |

**Riscaldamento:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento   | SI  |
| Tipologia di impianto              | Caldaietta e termosifoni in ghisa                   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1996  |
| Note                               | Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto |

**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 |
|---|----|

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Destinazione             | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione piano terra   | sup lorda di pavimento | 68,00                       | 1,00   | 68,00                  |
| Abitazione piano primo   | sup lorda di pavimento | 71,00                       | 1,00   | 71,00                  |
| Abitazione piano secondo | sup lorda di pavimento | 48,00                       | 0,80   | 38,40                  |
|                          |                        | <b>187,00</b>               |        | <b>177,40</b>          |

ASTE  
GIUDIZIARIE®Pag. 16  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srlASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Area pertinenziale all'abitazione con posizionato un pergolato in legno con sottostante legnaia

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

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: pergolato al piano terra

Solai

tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: legnaia al piano seminterrato

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: legnaia al piano seminterrato

Strutture verticali

materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: pergolato al piano terra

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

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | 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 |
|---|----|

| Destinazione                  | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Legnaia al piano seminterrato | sup lorda di pavimento | 36,00                       | 0,20   | 7,20                   |
| Pergolato al piano terra      | sup lorda di pavimento | 40,00                       | 1,00   | 40,00                  |
|                               |                        | <b>76,00</b>                |        | <b>47,20</b>           |

**Pertinenze**

B1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Apezzamento di terreno destinato a bosco ceduo

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

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.030,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:**

| Destinazione                                   | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appezamento di terreno destinato a bosco ceduo | sup reale lorda | 1.030,00                    | 1,00   | 1.030,00               |
|  |                 | <b>1.030,00</b>             |        | <b>1.030,00</b>        |

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

Piccolo appezzamento di terreno destinato a bosco ceduo

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

| Destinazione                                   | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appezamento di terreno destinato a bosco ceduo | sup reale lorda | 21,00                       | 1,00   | 21,00                  |
|  |                 | <b>21,00</b>                |        | <b>21,00</b>           |

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

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL); Uffici del registro di Tortona (AL); Ufficio tecnico di Casasco (AL); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.700,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione piano terra                            | 68,00                  | € 500,00        | € 34.000,00        |
| Abitazione piano primo                            | 71,00                  | € 500,00        | € 35.500,00        |
| Abitazione piano secondo                          | 38,40                  | € 500,00        | € 19.200,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 88.700,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 88.700,00        |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 88.700,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 88.700,00        |

**B. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.600,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Legnaia al piano seminterrato                     | 7,20                   | € 500,00        | € 3.600,00         |
| Pergolato al piano terra                          | 40,00                  | € 100,00        | € 4.000,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 7.600,00         |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 7.600,00         |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 7.600,00         |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 7.600,00         |

**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 515,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Apezzamento di terreno destinato a bosco ceduo    | 1.030,00               | € 0,50          | € 515,00           |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 515,00           |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 515,00           |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 515,00           |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 515,00           |

**D. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10,50.

| Destinazione                                    | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appezzamento di terreno destinato a bosco ceduo | 21,00                  | € 0,50          | € 10,50            |

|   |         |
|---|---------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 10,50 |
| Valore corpo                                      | € 10,50 |
| Valore Pertinenze                                 | € 0,00  |
| Valore complessivo intero                         | € 10,50 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 10,50 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile  | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo popolare [A4]                        | 177,40           | € 88.700,00                   | € 88.700,00            |
| B  | Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile | 47,20            | € 7.600,00                    | € 7.600,00             |
| C  | agricolo  | 1.030,00         | € 515,00                      | € 515,00               |
| D  | agricolo  | 21,00            | € 10,50                       | € 10,50                |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.300,00 |
| arrotondamento  | € -525,50  |

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

|   |             |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 90.000,00 |
|---|-------------|

**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 31-01-2024

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ n. ad Alessandria il 09.10.1951 proprietaria per intero , sezione censuaria Casasco, foglio 4, particella 131, qualità Seminativo, classe 4, superficie

catastale 950, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 2,45

Confini: Mappali 64, 65, 132, 133 e 129 del Foglio 4 e Strada comunale della Fontana

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] n. ad Alessandria il 09.10.1951 proprietaria per intero ,  
sezione censuaria Casasco, foglio 4, particella 132, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 490, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 2,28

Confini: Mappali 65, 133 e 131 del Foglio 4, Strada comunale della Fontana e Foglio 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente gli appezzamenti di terreno sono  
boschivi

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione colturale

Stesura Variazione colturale: € 50,00

Oneri Totali: **€ 50,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**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:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GESTIONE ACQUA S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024  
ai nn. 299/249.

**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 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:** [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio de Palma, in data 04/12/2001, ai nn. 42318/2789; trascritto a Tortona, in data 04/01/2002, ai nn. 22 e 23/15 e 16.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:  | D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale |
| Zona omogenea:  | Aree Agricole, parte in Fasce di rispetto stradale e Zone a Vincolo Idrogeologico      |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 25, 32 e 39   |
| 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 sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appezziamenti di terreno, attualmente boschivi

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.440,00**  
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:**

| Destinazione                                 | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appezzamento di terreno attualmente boschivo | sup reale lorda        | 950,00                      | 1,00   | 950,00                 |
| Appezzamento di terreno attualmente boschivo | sup lorda di pavimento | 490,00                      | 1,00   | 490,00                 |
|  |                        | <b>1.440,00</b>             |        | <b>1.440,00</b>        |

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

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL); Uffici del registro di Tortona (AL); Ufficio tecnico di Casasco (AL); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 720,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appezamento di terreno attualmente boschivo       | 950,00                 | € 0,50          | € 475,00           |
| Appezamento di terreno attualmente boschivo       | 490,00                 | € 0,50          | € 245,00           |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 720,00           |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 720,00           |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 720,00           |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 720,00           |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | agricolo | 1.440,00         | € 720,00                      | € 720,00               |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |         |
|---|---------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 50,00 |
| arrotondamento  | € 30,00 |

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

|   |          |
|---|----------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 700,00 |
|---|----------|

**Lotto: 003**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 31-01-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: ██████████  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ n. ad Alessandria il 09.10.1951 proprietaria per intero ,  
sezione censuaria Casasco, foglio 6, particella 216, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 2470, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 11,48  
Confini: Mappali 6215, 217 e 237 del Foglio 6 e Strada vicinale di Monte Cavare<sup>1</sup>

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

**Caratteristiche zona:** normale  
**Area urbanistica:** agricola  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**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:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di GESTIONE ACQUA S.p.A. contro ██████████  
██████████ Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024  
ai nn. 299/249.  
**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 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: ██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio de Palma, in data 04/12/2001, ai nn. 42318/2789; trascritto a Tortona, in data 04/01/2002, ai nn. 23/16.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

### 7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:  | D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale |
| Zona omogenea:  | Aree Agricole, parte in Fasce di rispetto stradale e Zone a Vincolo Idrogeologico      |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 25, 32 e 39   |
| 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 sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appezzamento di terreno agricolo

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.470,00**  
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:**

| Destinazione                     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appezzamento di terreno agricolo | sup reale lorda | 2.470,00                    | 1,00   | 2.470,00               |
|                                  |                 | <b>2.470,00</b>             |        | <b>2.470,00</b>        |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL); Uffici del registro di Tortona (AL); Ufficio tecnico di Casasco (AL); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.470,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appezamento di terreno agricolo                   | 2.470,00               | € 1,00          | € 2.470,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 2.470,00         |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 2.470,00         |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 2.470,00         |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 2.470,00         |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | agricolo | 2.470,00         | € 2.470,00                    | € 2.470,00             |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |         |
|---|---------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00  |
| arrotondamento  | € 30,00 |

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

|   |            |
|---|------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 2.500,00 |
|---|------------|

**Allegati**

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visure catastali
- all. 3 estratti di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetria catastale
- all. 5 tavole grafiche
- all. 6 visure ipotecarie

Data generazione:  
10-06-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Enrico Balduzzi