

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. 291/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/06/2026 ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BRERA Roberta**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima: Arch Fabio Gregorini
Codice fiscale: GRGFBA71R03F965A
Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE
Telefono: 0143746464
Email: studio@bgarchitettnovi.it
Pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl
ASTE
GIUDIZIARIE®

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Frazione Rovello Inferiore SNC - Mongiardino Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato rurale e terreni agricoli

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli

Foglio 3, Particella 480, cat. D/10 (fabbricato); Foglio 3, Particella 140 e 471 (terreni), Comune Mongiardino Ligure

2. Stato di possesso

Bene: Frazione Rovello Inferiore SNC - Mongiardino Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli

Occupato dal debitore eseguito [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Frazione Rovello Inferiore SNC, - Mongiardino Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Frazione Rovello Inferiore SNC, - Mongiardino Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Frazione Rovello Inferiore SNC, - Mongiardino Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli

Comproprietari: NESSUNO - immobile di esclusiva proprietà del debitore per quota 1/1

6. Misure Penali

Beni: Frazione Rovello Inferiore SNC, - Mongiardino Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione Rovello Inferiore SNC, - Mongiardino Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI'

8. Prezzo

Bene: Frazione Rovello Inferiore SNC, - Mongiardino Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 47.261,43

Beni in Mongiardino Ligure (AL)
Località/Frazione
Frazione Rovello Inferiore SNC

Lotto: unico

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli.

Fabbricati per attività agricole [D/10] e Terreni siti in Fraz. Rovello Inferiore SNC, Mongiardino Ligure (AL)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria / Qualità	Sup. catastale
Fabbricati	3	480	-	D/10 – Fabbr. att. agricole	—
Terreni	3	480	-	Ente Urbano	4.210 m²
Terreni	3	471	-	Seminativo cl. 1	1.590 m²
Terreni	3	140	AA+ AB	Pascolo cl. 1 ARB + Seminativo cl. 3	430 m²

Intestazione:

Catasto Fabbricati: Foglio 3, Particella 480, cat. D/10, rendita € 1.304,00, Fraz. Rovello Inferiore SNC, Piano T.

Catasto Terreni: Foglio 3, Particella 140 (pascolo arborativo/seminativo, 4,30 CA) e Particella 471 (seminativo, 15,90 CA)

Derivante da:

Atto del Part. 140: compravendita 05/02/2002 rep. 5091/2063 Notaio Magaglio Laura (Novi Ligure),

trascrizione 01/03/2002 n. 953/728, da [REDACTED]

Atto delle Part. 471 e Part. 480 (ex 138/A/B/C): compravendita 05/02/2002 rep. 5091/2063, trascrizione 01/03/2002 n. 952/727, da [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] Part. 480: costituita in catasto il 04/03/2004, pratica n. AL0046494 (n. 561.1/2004)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenti baracche e tettoie provvisionali da demolire, nonché container uso baracca. Tali costruzioni di natura improvvisata non risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio e dovranno essere rimosse (vedasi capitolo regolarità edilizia) Non sarà pertanto necessario provvedere al loro accatastamento.

Regolarizzabili mediante: non necessario

Descrizione delle opere da sanare: nn

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale (a fronte delle demolizioni e rimozioni sopra accennate).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Area rurale collinare appenninica, quota circa 650 m s.l.m., Comunità Montana Valli Borbera e Spinti

Area urbanistica: Agricola

Servizi presenti nella zona: zona isolata. Presente casa comunale presso il limitrofo agglomerato urbano di Mongiardino.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole collinari e boschive scarsamente abitate e prive di servizi essenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: aree collinari

Attrazioni storiche: niente da segnalare

Principali collegamenti pubblici: assenti

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato

Note: immobile occupato dal debitore esecutato e dall'attività agricola da lui condotta

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Trascrizione NN 292/249 del 23/01/2026, verbale di pignoramento immobili notificato con atto U.N.E.P. Tribunale di Alessandria in data 18/12/2025 rep. n. 7653, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] Oggetto: Fg. 3 Part. 140, Fg. 3 Part. 471, Fg. 3 Part. 480 - quota 1/1 Piena Proprietà. |

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2. **IPOTECA VOLONTARIA** Iscrizione NN 1125/157 del 05/03/2003: ipoteca scaduta, non rinnovata né cancellata. |

3. **IPOTECA VOLONTARIA** Iscrizione NN 2416/354 del 22/05/2009 - ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario stipulato il 21/05/2009 rep. n. 9191/4794 ai rogiti Notaio Magaglio Laura (Novi Ligure), a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED]; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED]. Capitale: [REDACTED]; totale: [REDACTED]; durata 20 anni. Grava altresì su beni di terzi.

SEGNALAZIONE PRESENZA DI TRASCRIZIONE NON PREGIUDIZIEVOLE: Trascrizione NN 1927/1456 del 03/05/2002 - ATTO DI IMPEGNO DI MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLO. Tale vincolo limita la possibilità di cambio di destinazione d'uso e riduce la commerciabilità ai soli soggetti interessati ad attività agricola

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non applicabile: trattasi di immobile rurale non in condominio. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non applicabile: nessuna spesa condominiale.

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

Millesimi di proprietà: Non applicabile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non noti

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesta per fabbricati rurali D/10

Indice di prestazione energetica: Non classificabile (fabbricato rurale D/10)

Note Indice di prestazione energetica: nulla da segnalare

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

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

PROPRIETARIO ATTUALE: Immobile attualmente intestato, per quota 1/1 in piena proprietà, a:

[REDACTED]

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ PER CIASCUNA PARTICELLA

--- PARTICELLA 140 (Catasto Terreni, Fg. 3) --- PROPRIETÀ ATTUALE: [REDACTED], quota 1/1 Piena Proprietà. PROVENIENZA: pervenuta a [REDACTED] per atto tra vivi - compravendita, da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Magaglio Laura, Notaio in Novi Ligure (AL), in data 05/02/2002, rep. n. 5091/2063, trascritto il 01/03/2002 ai n.ri 953/728, da potere di [REDACTED], [REDACTED]

NOTA: la relazione notarile non documenta il titolo con cui [REDACTED] aveva a sua volta acquisito la proprietà della particella; dalle ricerche dal sottoscritto effettuate presso i competenti uffici è emerso che il detto [REDACTED] diveniva proprietario del bene in oggetto in seguito ad Atto del 04/07/1995 Pubblico ufficiale BAILO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 53588 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 1014 registrato in data 19/07/1995 - Voltura n. 7513.1/1995 in atti dal 20/07/1999, da potere di:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

--- PARTICELLA 480 (Catasto Fabbricati, Fg. 3) e PARTICELLA 471 (Catasto Terreni, Fg. 3) --- (originariamente Fg. 3 Particella 138/A/B/C, poi frazionata e variata nell'attuale configurazione) PROPRIETÀ ATTUALE: [REDACTED], quota 1/1 Piena Proprietà. PROVENIENZA: pervenute a [REDACTED] per atto tra vivi - compravendita, da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Magaglio Laura, Notaio in Novi Ligure (AL), in data 05/02/2002, rep. n. 5091/2063, trascritto il 01/03/2002 ai n.ri 952/727, da potere di: - [REDACTED]

NOTA: la notarile non documenta il titolo con cui [REDACTED] avevano acquisito la proprietà; dalle ricerche dal sottoscritto effettuate presso i competenti uffici è emerso che i detti soggetti divenivano proprietari del bene in oggetto in seguito ad Atto del 23/04/1991 Pubblico ufficiale FRANCO BORGHIERO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 18924 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione Volume 1 n. 844 registrato in data 13/05/1991 - n. 7098.2/1991 in atti dal 20/01/1994 per la quota di 2/3, mentre per il restante 1/3 in seguito a SCRITTURA PRIVATA del 06/05/1989 Pubblico ufficiale VEXINA Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 35626 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 829 registrato in data 26/05/1989 - n. 7569.1/1989 in atti dal 20/01/1994.

DA SEGNALARE INOLTRE: TRASCRIZIONE NON PREGIUDIZIEVOLE: Trascrizione NN 1927/1456 del 03/05/2002 - Atto di impegno di mantenimento della destinazione d'uso agricolo, condizione apposta al rilascio della Concessione Edilizia N. 57/2002.

SITUAZIONE NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (23/01/2006 - 23/01/2026): Nel ventennio di riferimento non si registrano passaggi di proprietà: ha mantenuto la proprietà 1/1 di tutti e tre gli immobili ininterrottamente dalla data di acquisto (05/02/2002) fino alla trascrizione del pignoramento (23/01/2026, nn. 292/249). Non risultano atti di donazione, successione, permuta o vendita nel ventennio.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: La Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio Trotta Antonio (Pavia, 27/01/2026), redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., descrive le provenienze e le formalità pregiudizievoli rinvenute nel ventennio. Il notaio non ha attestato espressamente tale continuità, il sottoscritto tuttavia ha potuto verificare che gli atti di provenienza ante ventennio, come sopra individuati sono avvenuti per mezzo di compravendite quindi è possibile attestare la continuità delle trascrizioni.

SUSSISTENZA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SÌ

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Mongiardino Ligure:

- P.E. n. 41/2001 - Concessione Edilizia Gratuita N. 57 del 27/04/2002: Costruzione Centro Aziendale Zootecnico in Fraz. Rovello. Progettista: Geom. Carniglia Walter (N. 1530 AL). Struttura: 2 tettoie in acciaio + sala mungitura + sala frigo, battuto cls, tegole marsigliesi. Sup. progetto: 386,05 mq su 6.230 mq mappali (indice 0,20 mq/mq). Inizio lavori: 27.05.2002. Autorizzaz. idrogeologica L.R. 45/89 del 15.04.2002; parere ASL 18.03.2002.
- P.E. n. 129/2004 - D.I.A. Variante alla Concessione N. 57/2002: variante in Fraz. Rovello Inferiore (Fig. 3, mapp. 480). Progettista: Geom. Carniglia Walter.
- P.E. n. 205/2007 - D.I.A. N. 135: Chiusura portico fabbricato agricolo (Fig. 3, Part. 480). Titolare: Progettista: Geom. Chiesa Gian Carlo (n. 2088 AL). Zona E - Aree Agricole. Lavori in economia.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D/10] - Foglio 3, Particella 480

Il fabbricato risulta edificato con regolari titoli edilizi (Conc. Edilizia N. 57/2002, Variante D.I.A. 2004, D.I.A. chiusura portico 2007). Sussiste la conformità edilizia come verificato in sede di sopralluogo con raffronto tra la planimetria catastale AL0209455 del 15/07/2008, i disegni di progetto e variante e lo stato materiale dei luoghi. Dal sopralluogo del 09/03/2026 risultano presenti sul piazzale alcune tettoie in parte provvisorie/temporanee in parte fisse (per ricovero legna e mezzi) non oggetto di titolo edilizio, da considerarsi manufatti precari e abusivi e da rimuovere. Le strutture principali (fabbricato D/10 e tettoie per il bestiame) corrispondono a quanto assentito. Le tettoie abusive/precarie non incidono sulla commerciabilità del bene principale ma dovranno essere rimosse dall'acquirente.

Spese tecniche eventuali regolarizzazione (indicative): € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00 (indicativi)

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale 20
Zona omogenea:	Zona "E" - Aree per Attività Agricole (art. 40 N.d.A. P.R.G.I. Comune di Mongiardino Ligure)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Sì, mantenimento a destinazione agricola
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Sì, mantenimento a destinazione agricola
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità urbanistica:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note generali sulla conformità: Non applicabile - zona rurale agricola E**Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli****Il complesso rurale oggetto di perizia:**

Si tratta di un complesso rurale-zootecnico edificato nel 2002 (Conc. Edilizia N. 57/2002), in Frazione Rovello Inferiore, Mongiardino Ligure (AL). Il complesso è accessibile dalla strada comunale Sisola-Rovello. Trattandosi di strutture rurali a un piano fuori terra non vi sono barriere architettoniche significative, comunque non si può definire l'immobile come "accessibile" secondo legge 13/89. Il complesso è facilmente accessibile dalla strada comunale Sisola-Rovello. Trattandosi di strutture rurali a piano terra non vi sono barriere architettoniche di particolare rilievo se si escludono i gradini e le soglie di ingresso ai locali chiusi ed alle aree destinate all'allevamento del bestiame.

Il complesso aziendale oggetto di pignoramento:

Il bene pignorato (Fig. 3, Part. 480, cat. D/10) è un centro aziendale zootecnico edificato su di un solo piano fuori terra, realizzato nel 2002 (Conc. Edilizia N. 57/2002, Geom. Carniglia Walter), ubicato in Frazione Rovello Inferiore a circa 650 m s.l.m. Il complesso si articola in due corpi principali. Il primo corpo è la struttura per il bestiame (Tavola 1 di progetto, scala 1:100): si tratta di due campate di tettoia formate da travi a doppio T in acciaio HE, per dimensioni complessive di circa 21,40 m × 16,00 m (campata cuccette

larga 6,00 m; corridoio centrale battuto in cls largo 3,45 m; campata recinto larga 3,60 m; lunghezza totale circa 36,60 m). Su un lato è realizzata una muratura in c.a. ove sono localizzate le cuccette per gli animali (particolare scala 1:20). Il pavimento è in battuto di cemento rifinito su vespaio in pietrame assestato. La struttura è dotata di impianto di abbeveraggio meccanico (tazzette metalliche a pressione). Il bestiame — capienza di circa 30 capi bovini da latte — è gestito all'aperto nel recinto con copertura a tettoia: non è presente una vera stalla chiusa. Adiacente si trova la concimaia (m 7,00 × 4,00) con pozzo tenuta in cls (m 2,00 × 2,00, profondità 2,60 m, pareti cm 20) per la raccolta dei liquami da svuotarsi periodicamente; i rifiuti solidi vengono raccolti e sparsi nei campi di proprietà. Il secondo corpo è l'edificio di servizio (Tavola 2 di progetto, scala 1:100, Pianta e Prospetto Est): struttura in muratura con copertura a falde in tegole marsigliesi, dim. esterne circa 10,15 m × 7,10 m. Comprende: sala mungitura (mq 30,00) con percorso di mungitura, impianto di abbeveraggio e pulizia meccanica delle deiezioni; sala frigo (mq 18,50) con serbatoio in acciaio inox per la raccolta del latte (portata q.li 15) e frigorifero da latte; bagno/servizi igienici (mq 4,90) con vaso alla turca, doccia e spogliatoio; lavandino con acqua calda e fredda nel locale frigo. Il pavimento della sala mungitura è sfalsato verso il basso di cm 95 ed è in cemento miscelato a sostanze speciali per adeguamento alle norme igieniche. Sono realizzati all'esterno due muri in c.a. di sostegno del terreno conseguenti allo scavo di sbancamento necessario alla costruzione. Il sedime su cui sorgono i due fabbricati sopra descritti è confinante con il fienile e deposito attrezzi (manufatto non oggetto del presente pignoramento in quanto di altrui proprietà) ove vengono stoccate le scorte necessarie alle cure dell'allevamento. Al momento del sopralluogo del 09/03/2026 erano presenti sul piazzale diversi trattori e attrezzature agricole, nonché ulteriori tettoie di natura precaria/temporanea prive di titolo edilizio, utilizzate per il ricovero e la lavorazione della legna. I terreni pignorati (Part. 140 e Part. 471) sono costituiti da terreni agricoli residuali e scarpate connesse al sedime principale. Superficie aziendale complessiva: 6230 mq circa.

Caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

EDIFICIO DI SERVIZIO (sala mungitura + sala frigo + ufficio/deposito + servizi igienici): struttura portante in blocchi di cls, copertura a falde con lamiera coibentata marrone, con pareti perimetrali in parte faccia a vista in parte rivestite con intonaco: quest'ultimo presentava distacchi superficiali e fessurazioni di modesta entità (non strutturali). Sul lato destro arrivando erano presenti due piccole pensiline accessorie con copertura in lamiera a copertura di pompe e macchinari): tali manufatti risultavano privi di titolo edilizio e quindi, come già rilevato nel capitolo apposito, da rimuovere/bonificare a cura dell'acquirente.

INTERNO

- Sala frigo: pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimento pareti in piastrelle fino a metà altezza, copertura in pannelli coibentati metallici, impianti idrico ed elettrico a vista, risultava presente nel locale un serbatoio in acciaio inox per la raccolta latte. Stato discreto.

Sala mungitura: pavimento in calcestruzzo scanalato sfalsato verso il basso di cm 95 rispetto al piano pavimento della restante parte dei locali, rivestimento in piastrelle, finestre con rete metallica, soffitto in pannelli metallici coibentati, impianto di mungitura con tubazioni inox, guaine, collettori e tubi del vuoto: datato. Ufficio/locale amministrativo, ricavato in quello che nei progetti di variante viene indicato come deposito: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in blocchi cls intonacati, arredi da ufficio (scaffalature, scrivanie, sedie): in disordine ma struttura integra. Servizi igienici: WC con cassetta, rivestimento in piastrelle, impianto idrico a vista.

STRUTTURE PER IL BESTIAME:

Esternamente a tale edificio era presente la struttura atta ad ospitare i bovini: due campate di tettoia in struttura metallica (travi HE acciaio) con copertura fibrocemento ondulato (parzialmente danneggiato), recinto con cancello realizzato in tubolare in acciaio zincato, abbeveratoio in cls. Presente inoltre un silos verticale per mangimi.

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO: tra il sufficiente e il discreto, compatibile con l'età (2002) e l'uso agricolo-zootecnico continuato. Non è richiesta APE per fabbricati rurali D/10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

comproprietari

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 386,05 mq lordi complessivi. Di cui: edificio di servizio (sala mungitura mq 30,00 + sala frigo mq 18,50 + bagno mq 4,90 + ufficio) circa mq 72 lordi; tettoia bestiame (due campate, dim. circa 21,40 m x 16,00 m) circa mq 342; concimaia e accessori compresi nel totale.

Superficie complessiva terreno (sedime) 6230 mq

Piano terra (unico piano fuori terra);

L'edificio è stato costruito nel: 2002 (Conc. Edilizia N. 57/2002)

Interventi successivi: Variante D.I.A. 2004; chiusura portico D.I.A. 2007

Ubicazione: Fraz. Rovello Inferiore SNC. Altezza utile interna nucleo principale: circa 300 cm;

L'intero complesso è composto da un piano fuori terra; nessun piano interrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato e le pertinenze si presentano in stato di conservazione compreso tra il sufficiente e il discreto. Gli impianti interni sono apparsi datati e bisognosi di revisione. Le tettoie per il bestiame in acciaio sono in stato strutturalmente idoneo. Le tettoie realizzate in carpenteria metallica e i containers presenti in loco dovranno essere rimossi. L'immobile è in uso corrente al sopralluogo del 09/03/2026 con l'area bovini occupata da cinque o sei capi. Non è richiesta APE per fabbricati rurali D/10.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **portone scorrevole/battente in metallo (edificio servizi); cancello tubolare zincato (recinto)** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **lamiera rossiccia (nucleo principale) / lamiera (tettoie)** coibentazione: **non presente** condizioni: **discrete**

Pareti esterne

materiale: **muratura in c.a. e in blocchetti di cemento (nucleo principale) / struttura metallica (tettoie)** coibentazione: **assente** rivestimento: **blocchetti cementizi a vista** condizioni: **discrete**

Pavim. Esterna

materiale: **piazzale in terra stabilizzata e ghiaia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento (sala mungitura); piastrelle di ceramica (sala frigo, ufficio, servizi)** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **pannelli metallici coibentati (edificio servizi); struttura a vista (tettoie)** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **portone scorrevole/battente** materiale: **metallo** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **non presenti (edificio a piano terra unico)** rivestimento: **condizioni:**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **non presente** condizioni: **conformità:**

Citofonico

tipologia: **non presente** condizioni **conformità:**

Condizionamento

tipologia: **non presente** condizioni **conformità:**

Termico

tipologia: non presente condizioni conformità:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da verificare; non prodotta documentazione al sopralluogo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	non presente
Stato impianto	non applicabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non applicabile
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	non applicabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte

NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rurale/agricola D/10	superficie coperta lorda	386,05	1,00	386,05
sedime	superficie lorda	6.230,00	1,00	6.230,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Rurale/Agricola

Sottocategoria: Fabbricati rurali / Terreni agricoli - area collinare provincia Alessandria

Secondo semestre 2025

Area Produttiva - Capannoni agricoli

min 195,00 €/mq

max 215,00 €/mq

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica tuttavia una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia significativamente più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non particolarmente buone avente finiture ed impianti desueti, ubicato in zona isolata, scarsamente accessibile e priva di qualsiasi servizio a comoda distanza.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Ufficio del Registro di Novi Ligure; Ufficio Tecnico Comunale di Mongiardino Ligure; Agenzia delle Entrate - OMI.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricati per attività agricole [D/10] e terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
rurale/agricola D/10	386,05	€ 138,00	€ 53.274,90
sedime	6.230,00	0,94	€ 5.856,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
Valore corpo
Valore Pertinenze
Valore complessivo intero
Valore complessivo diritto e quota

€ 59.131,10
€ 59.131,10
€ 0,00
€ 59.131,10
€ 59.131,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricati per attività agricole [D/10]	Fabbricati per attività agricole [D/10]	386,05	€ 59.131,10	€ 59.131,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore intero medio ponderale € 59.131,10
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%) € 8.869,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Nota: quota pignorata 1/1 - il valore intero coincide con il valore del diritto pignorato: € 45.261,43

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Il bene pignorato (fabbricato cat. D/10 e terreni agricoli) è strumentale all'esercizio di attività agricola. Il debitore esecutato [REDACTED], persona fisica, risulta condurre l'azienda zootecnica per tramite della [REDACTED]. La determinazione del regime fiscale applicabile alla vendita forzata dipende dalla posizione IVA del debitore esecutato: trattandosi di beni personali la vendita nel caso in esame dovrebbe essere comunque soggetta ad imposta di registro in misura ordinaria. Solo nel caso in cui il debitore esecutato risultasse titolare di ulteriore partita IVA individuale attiva o cessata da meno di quattro anni nella quale il bene fosse ricompreso, la cessione sarebbe soggetta ad IVA al 22% (fabbricato strumentale ex art. 10 n. 8-ter DPR 633/72, salvo opzione per l'esenzione), con eventuale applicazione del meccanismo del reverse charge se l'aggiudicatario è soggetto passivo IVA.

Data generazione:
11/05/2026

L'Esperto alla stima

Arch Fabio Gregorini

