



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **295/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Villa in casale ex rurale
ristrutturato, con porticati, stalle,
fienili, abitazione custode e terreni
agricoli limitrofi**

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mantelli
Codice fiscale: MNTSFN70E07A182P
Studio in: Corso Roma 66 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131481684
Fax: 0131481684
Email: mantelistefano@libero.it
Pec: stefano.mantelli@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene: Via Casarogna n.10/A - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode e terreni agricoli limitrofi

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 392, subalterno 5, indirizzo VIA CASAROGNA, piano S1-T-1, comune D770, categoria A/2, classe 2, consistenza 17 vani, superficie 459, rendita € 1.404,76

foglio 5, particella 392, subalterno 6, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T-1, comune D770, categoria D/10, rendita € 1.182,00

foglio 5, particella 392, subalterno 7, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T, comune D770, categoria D/10, rendita € 366,00

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 390, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T-1, comune D770, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, superficie 173, rendita € 296,45

Corpo: C

Categoria: agricolo

OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, sezione censuaria D770 foglio 5, particella 233, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3690, reddito dominicale: € 20,01, reddito agrario: € 21,92,

sezione censuaria D770 foglio 5, particella 234, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4040, reddito dominicale: € 21,91, reddito agrario: € 23,99,

sezione censuaria D770 foglio 5, particella 235, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3720, reddito dominicale: € 32,66, reddito agrario: € 31,70,

sezione censuaria D770 foglio 5, particella 236, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 10,36, reddito agrario: € 10,06,

sezione censuaria D770 foglio 5, particella 237, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 1220, reddito dominicale: € 11,97, reddito agrario: € 10,08,

sezione censuaria D770 foglio 5, particella 238, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1620, reddito dominicale: € 14,22, reddito agrario: € 13,80,

sezione censuaria D770 foglio 5, particella 239, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2110, reddito dominicale: € 11,44, reddito agrario: € 12,53,

sezione censuaria D770 foglio 5, particella 240, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 950, reddito dominicale: € 8,34, reddito agrario: € 8,10,



sezione censuaria D770foglio 5, particella 339, qualità seminativo, classe 2, superficie cata-
stale 7430, reddito dominicale: € 65,23, reddito agrario: € 63,32,

sezione censuaria D770foglio 5, particella 365, qualità seminativo, classe 2, superficie cata-
stale 2520, reddito dominicale: € 22,13, reddito agrario: € 21,47,

sezione censuaria D770foglio 5, particella 366, qualità seminativo, classe 2, superficie cata-
stale 2770, reddito dominicale: € 24,32, reddito agrario: € 23,60,

sezione censuaria D770foglio 5, particella 395, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 3072, reddito dominicale: € 16,66, reddito agrario: € 18,25,

sezione censuaria D770foglio 5, particella 391, qualità seminativo, classe 2, superficie cata-
stale 9720, reddito dominicale: € 74,77, reddito agrario: € 71,30,

sezione censuaria D770foglio 5, particella 393, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 25408, reddito dominicale: € 137,83, reddito agrario: € 150,80,

sezione censuaria D770foglio 5, particella 394, qualità semin arbor, classe 3, superficie cata-
stale 2133, reddito dominicale: € 20,93, reddito agrario: € 17,63,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 51, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 4690, reddito dominicale: € 25,43, reddito agrario: € 27,86,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 52, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 3410, reddito dominicale: € 18,49, reddito agrario: € 20,25,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 53, qualità seminativo, classe 2, superficie cata-
stale 4510, reddito dominicale: € 39,60, reddito agrario: € 38,43,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 54, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 14130, reddito dominicale: € 76,62, reddito agrario: € 83,92,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 55, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 4294, reddito dominicale: € 23,29, reddito agrario: € 25,50,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 56, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 8320, reddito dominicale: € 45,12, reddito agrario: € 49,41,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 142, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 2191, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 13,01,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 143, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 6395, reddito dominicale: € 34,68, reddito agrario: € 37,98,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 153, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 14940, reddito dominicale: € 81,02, reddito agrario: € 88,73,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 154, qualità seminativo, classe 1, superficie cata-
stale 640, reddito dominicale: € 6,28, reddito agrario: € 5,62,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 157, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 70, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,42,

sezione censuaria D770foglio 6, particella 158, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 230, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,37,

2. Stato di possesso

Bene: Via Casarogna n.10/A - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode reni agricoli limitrofi

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/05/2022 per l'importo annuo di euro 2.200,00 con pagamento del canone in due rate semestrali.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Alessandria il 10/08/2022 ai nn.004059 serie 3T

, scadenza 31/05/2032

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2032

Data di rilascio: 31/05/2032

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: B

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/05/2022 per l'importo annuo di euro 2.200,00 con pagamento del canone in due rate semestrali.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Alessandria il 10/08/2022 ai nn.004059 serie 3T

, scadenza 31/05/2032

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2032

Data di rilascio: 31/05/2032

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: C

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2022 per l'importo di euro 7.514,00 con cadenza annuale

Registrato a Alessandria il 21/04/2023 ai nn.002167-serie 3T

, scadenza 10/11/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Casarogna n.10/A - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode e terreni agricoli limitrofi

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Casarogna n.10/A - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode e terreni agricoli limitrofi

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Casarogna n.10/A - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode e terreni agricoli limitrofi

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Casarogna n.10/A - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode e terreni agricoli limitrofi

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Casarogna n.10/A - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode e terreni agricoli limitrofi

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



ASTE GIUDIZIARIE®
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Casarogna n.10/A - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode e terreni agricoli limitrofi

Valore complessivo intero: 570.372,20



Beni in **Frascaro (AL)**
Località/Frazione
Via Casarogna n.10/A

Lotto: 001 - Villa in casale ex rurale ristrutturato, con porticati, stalle, fienili, abitazione custode e terreni agricoli limitrofi

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

Data di presentazione: 16-02-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Casarogna n.10/A

Note: Corpo fabbricato composto dalle unità immobiliari identificate al Foglio 5 mappale 392 sub.5,sub.6,sub.7.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 392, subalterno 5, indirizzo VIA CASAROGNA, piano S1-T-1, comune D770, categoria A/2, classe 2, consistenza 17 vani, superficie 459, rendita € 1.404,76

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2013 Pratica n. AL0002960 in atti dal 08/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 454.1/2013); -VARIAZIONE del 14/06/2012 Pratica n. AL0190701 in atti dal 15/06/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 188720.1/2012); - VARIAZIONE del 14/06/2012 Pratica n. AL0188720 in atti dal 14/06/2012 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12192.1/2012)

Confini: sedime comune mapp.392 sub.1, mapp.392 sub.7, mapp.392 sub.6, sedime comune mapp.392 sub.1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 392, subalterno 6, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T-1, comune D770, categoria D/10, rendita € 1.182,00

Derivante da: -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2013 Pratica n.AL0002960 in atti dal 08/01/2013 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 454.1/2013); -VARIAZIONE del 14/06/2012 Pratica n. AL0188720 in atti dal 14/06/2012 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12192.1/2012)

Confini: mapp.392 sub.7, sedime comune mapp.392 sub.1 a tre lati,, mapp.392 sub.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 392, subalterno 7, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T, comune D770, categoria D/10, ren-



di € 366,00

Derivante da: -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2013 Pratica n.AL0002960 in atti dal 08/01/2013 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 454.1/2013); -VARIAZIONE del 14/06/2012 Pratica n. AL0188720 in atti dal 14/06/2012 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12192.1/2012)

Confini: sedime comune mapp.392 sub.1, mapp.392 sub.6, mapp.392 sub.5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni inerenti modifiche aperture, e modeste variazioni interne

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU

Descrizione delle opere da sanare: variazioni inerenti modifiche aperture, e modeste variazioni interne

Variazione NCEU: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Frascaro (AL) CAP: 15010, Via Casarogna n.10/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 5, particella 390, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T-1, comune D770, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, superficie 173, rendita € 296,45

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del 30/10/2012 Pratica n. AL0314777 in atti dal 30/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 34410.1/2012); -VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2012 Pratica n. AL0010377 in atti dal 16/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 822.1/2012); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2009 Pratica n. AL0217340 in atti dal 18/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1200 COSTITUZIONE del 18/08/2008 Pratica n. AL0236637 in atti dal 18/08/2008 COSTITUZIONE (n. 3354.1/2008)1.1/2009)

Confini: sedime pertinenziale mapp.390 a tre lati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Frascaro (AL), Via Casarogna n.10/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 233, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3690, reddito dominicale: € 20,01, reddito agrario: € 21,92

Confini: mapp.232,230,234

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 234, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4040, reddito dominicale: € 21,91, reddito agrario: € 23,99

Confini: mapp.232,233,235,236,237,238

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 235, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3720, reddito dominicale: € 32,66, reddito agrario: € 31,70

Confini: mapp.236,234,242

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 236, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 10,36, reddito agrario: € 10,06

Confini: mapp.237,234,242

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 237, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 1220, reddito dominicale: € 11,97, reddito agrario: € 10,08

Confini: mapp.239,238,234,242

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 238, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1620, reddito dominicale: € 14,22, reddito agrario: € 13,80

Confini: mapp.232,234,237,239

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 239, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2110, reddito dominicale: € 11,44, reddito agrario: € 12,53

Confini: mapp.240,369,232,238,237,242

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 240, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 950, reddito dominicale: € 8,34, reddito agrario: € 8,10

Confini: mapp.241,369,239,242,243

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 243, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3880, reddito dominicale: € 21,04, reddito agrario: € 23,04

Confini: mapp.240,242,245,244,249

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 246, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 6730, reddito dominicale: € 66,04, reddito agrario: € 55,61

Confini: mapp.248,247,244,245

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 247, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1760, reddito dominicale: € 15,45, reddito agrario: € 15,00

Confini: mapp.249,244,246,248

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 315, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 730, reddito dominicale: € 6,41, reddito agrario: € 6,22

Confini: strada, mapp.316, strada

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 316, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 420, reddito dominicale: € 3,69, reddito agrario: € 3,58

Confini: strada, mapp.317, strada

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 321, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1580, reddito dominicale: € 13,87, reddito agrario: € 13,46

Confini: mapp.366,367,368,318,362,319,320,322

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 322, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1750, reddito dominicale: € 15,36, reddito agrario: € 14,91

Confini: mapp.321,252,323,329

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 323, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2060, reddito dominicale: € 18,09, reddito agrario: € 17,55

Confini: mapp.322,252,324,329

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 324, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 2110, reddito dominicale: € 22,88, reddito agrario: € 18,53

Confini: mapp.323,251,325,329

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 325, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1900, reddito dominicale: € 16,68, reddito agrario: € 16,19

Confini: mapp.324,248,326,329

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 326, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2080, reddito dominicale: € 18,26, reddito agrario: € 17,72

Confini: mapp.325,248,327,329

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 327, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2880, reddito dominicale: € 25,29, reddito agrario: € 24,54

Confini: mapp.326,248,328,329

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 328, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 3960, reddito dominicale: € 38,86, reddito agrario: € 32,72

Confini: mapp.327,246,333,332

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 329, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21080, reddito dominicale: € 114,31, reddito agrario: € 125,20

Confini: mapp.365,321,322,323,324,325,326,326,328,332,330,fg.6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 331, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4380, reddito dominicale: € 38,46, reddito agrario: € 37,32

Confini: mapp.333,330

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 332, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2060, reddito dominicale: € 18,09, reddito agrario: € 17,55

Confini: mapp.329,328,333,330

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 333, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 42862, reddito dominicale: € 420,59, reddito agrario: € 354,18

Confini: mapp.328,246,393,395,390,331,332

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 335, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2580, reddito dominicale: € 16,74, reddito agrario: € 15,54

Confini: mapp.391,392,393

Note: particella divisa in porzioni AA seminativo cl.2 E AB vigneto cl.3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 339, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7430, reddito dominicale: € 65,23, reddito agrario: € 63,32

Confini: mapp.393,altro comune, fg.6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 365, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2520, reddito dominicale: € 22,13, reddito agrario: € 21,47

Confini: strada, mapp.366,329152,14

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 366, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2770, reddito dominicale: € 24,32, reddito agrario: € 23,60

Confini: strada, mapp.367,321,329

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 395, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3072, reddito dominicale: € 16,66, reddito agrario: € 18,25

Confini: mapp.390,333,392

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 391, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9720, reddito dominicale: € 74,77, reddito agrario: € 71,30

Confini: mapp.330,335,393,fg6

Note: particella divisa in porzioni AA seminativo cl.2 E AB vigneto cl.3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 393, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 25408, reddito dominicale: € 137,83, reddito agrario: € 150,80

Confini: mapp.391,335,392,395,339

Note: particella divisa in porzioni AA seminativo cl.3 E AB prato cl.2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 5, particella 394, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 2133, reddito dominicale: € 20,93, reddito agrario: € 17,63

Confini: mapp.333,390,393,392,391,330

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 51, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4690, reddito dominicale: € 25,43, reddito agrario: € 27,86

Confini: mapp.50,52,53,54,49,48,158

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 52, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3410, reddito dominicale: € 18,49, reddito agrario: € 20,25

Confini: mapp.51,143,53

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 53, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4510, reddito dominicale: € 39,60, reddito agrario: € 38,43

Confini: mapp.51,52,143,54

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 54, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14130, reddito dominicale: € 76,62, reddito agrario: € 83,92

Confini: mapp.51,53,143,142,55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 55, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4294, reddito dominicale: € 23,29, reddito agrario: € 25,50

Confini: mapp.54,142,56

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 56, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8320, reddito dominicale: € 45,12, reddito agrario: € 49,41

Confini: mapp.55,142,143,153

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 142, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2191, reddito

dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 13,01

Confini: mapp.54,143,56,55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 143, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6395, reddito dominicale: € 34,68, reddito agrario: € 37,98

Confini: mapp.54,53,52,56,142

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 153, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14940, reddito dominicale: € 81,02, reddito agrario: € 88,73

Confini: mapp.56,154,57

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 154, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 640, reddito dominicale: € 6,28, reddito agrario: € 5,62

Confini: mapp.153,155,57

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 157, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,42

Confini: strada, mapp.19,158,48

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria D770, foglio 6, particella 158, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 230, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,37

Confini: mapp.157,50,51,49,48

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: Bus 2,5 km, Casello Autostradale Al Sud 10 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Frascaro (AL), Via Casarogna n.10/A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/05/2022 per l'importo annuo di euro 2.200,00 con pagamento del canone in due rate semestrali.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Alessandria il 10/08/2022 ai nn.004059 serie 3T, scadenza 31/05/2032

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2032

Data di rilascio: 31/05/2032

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



Opponibilità ai terzi: NO



Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Frascaro (AL), Via Casarogna n.10/B

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/05/2022 per l'importo annuo di euro 2.200,00 con pagamento del canone in due rate semestrali.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Alessandria il 10/08/2022 ai nn.004059 serie 3T, scadenza 31/05/2032

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2032

Data di rilascio: 31/05/2032



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Frascaro (AL), Via Casarogna n.10/A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2022 per l'importo di euro 7.514,00 con cadenza annuale

Registrato a Alessandria il 21/04/2023 ai nn.002167-serie 3T, scadenza 10/11/2023



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



Opponibilità ai terzi: SI

Note: Contratto tacitamente rinnovabile



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/02/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.139.260,73; Importo capitale: € 1.139.260,73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il, 02/01/2025, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 79.867,89; Note: Cancellazione totale a rogito OMISSIS in data 13/12/2024 annotata in data 02/01/2025 ai N.1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A





- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/02/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.139.260,73; Importo capitale: € 1.139.260,73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il 02/01/2025, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 79.867,89; Note: Cancellazione totale a rogito OMISSIS in data 13/12/2024 annotata in data 02/01/2025 ai N.1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/02/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.139.260,73; Importo capitale: € 1.139.260,73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il 02/01/2025, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 79.867,89; Note: Cancellazione totale a rogito OMISSIS in data 13/12/2024 annotata in data 02/01/2025 ai N.1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Frascaro (AL), Via Casarogna n.10/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile indipendente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Identificativo corpo: B

sito in Frascaro (AL), Via Casarogna n.10/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile indipendente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Frascaro (AL)

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I

" ha acquistato la proprietà sui terreni censiti con i mappali

233,234,235,236,237,238,315,316,321,322,323,324,325,326,327,328,329,331,332,333,335,339,365,366,391 (già mappale 338 parte) 393 (già mappale 334 parte) 395 (già mappale 353 parte) del foglio 5 e con imappali 51,56,153,154,157,158 del Foglio 6 oltre che la proprietà dei fabbricati in Frascaro in allora rurali (gli attuali mappali 390 (già mappale 336 parte) e 392 (già mappale 337 parte)) del Foglio 5. Si precisa che : con scrittura privata portante modifica di patti sociali Notaio OMISSIS del 03/03/1981 rep.9837 trascritta ad Alessandria in data 19/06/1981 ai N.4084/3150 la società "

ragione sociale in "

privata portante modifica di patti sociali Notaio , di OMISSIS."; con successiva scrittura privata del 30/03/1981 rep.1704 trascritta ad Alessandria in data 17/04/1981 ai N.2635/2008 la società "

di OMISSIS." ha modificato la propria ragione sociale in "

."; -con scrittura privata portante modifica di patti sociali Notaio OMISSIS del 20/06/1991 rep.630 trascritta ad Alessandria in data 10/07/1991 ai N.5005/3182 la società "

propria ragione sociale in "OMISSIS."; - con atto portante modifica dei patti sociali Notaio OMISSIS del 07/04/2000 rep.87880 trascritto ad Alessandria in data 19/06/2000 ai N.4588/3122 la società "OMISSIS." ha modificato la propria ragione sociale in "

" ed ha trasferito la sede legale da Asti ad Alessandria; -con atto a rogito Notaio OMISSIS del 28//07/2000 rep.89392 trascritto ad Alessandria in data 02/08/2000 ai N.6008/4005 la società "

trasformata in società a responsabilità limitata assumendo quale denominazione sociale " /

,

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di fusione per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli Immobili sono pervenuti alla società " OMISSIS." da oltre vent'anni quando era una Società per Azioni ed aveva quale denominazione sociale "OMISSIS." in dipendenza di atto di fusione per incorporazione dell' " " a rogito Notaio OMISSIS in data 31/05/2002 rep.98103/23854 trascritto in Alessandria in data 17/06/2002 ai N.4705/3181.

Continuità delle trascrizioni: Si



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l

di OMISSIS e C." ha acquistato la proprietà sui terreni censiti con i mappali

233,234,235,236,237,238,315,316,321,322,323,324,325,326,327,328,329,331,332,333,335,339,365,366,391 (già mappale 338 parte) 393 (già mappale 334 parte) 395 (già mappale 353 parte) del foglio 5 e con imappali 51,56,153,154,157,158 del Foglio 6 oltre che la proprietà dei fabbricati in Frascaro in allora rurali (gli attuali mappali 390 (già mappale 336 parte) e 392 (già mappale 337 parte)) del Foglio 5. Si precisa che : con scrittura privata portante modifica di patti sociali Notaio OMISSIS del 03/03/1981 rep.9837 trascritta ad Alessandria in data 19/06/1981 ai N.4084/3150 la società "

di OMISSIS e C." ha modificato la propria ragione sociale in

privata portante modifica di patti sociali Notaio /

scritta ad Alessandria in data 17/04/1981 ai N.2635/2008 la società "

di OMISSIS." ha modificato la propria ragione sociale in "

"; -con scrittura privata portante modifica di patti sociali Notaio OMISSIS del 20/06/1991 rep.630 trascritta ad Alessandria in data 10/07/1991 ai N.5005/3182 la società ",

" ha modificato la propria ragione sociale in "OMISSIS."; - con atto portante modifica dei patti sociali Notaio OMISSIS del

07/04/2000 rep.87880 trascritto ad Alessandria in data 19/06/2000 ai N.4588/3122 la società

"OMISSIS." ha modificato la propria ragione sociale in "

" ed ha trasferito la sede legale da Asti ad Alessandria; -con atto a rogito

Notaio OMISSIS del 28//07/2000 rep.89392 trascritto ad Alessandria in data 02/08/2000 ai

N.6008/4005 la società ' "

si è trasformata in società a responsabilità limitata assumendo quale denominazione sociale ' "

,

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di fusione per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli Immobili sono pervenuti alla società " OMISSIS." da oltre vent'anni quando era una Società per Azioni ed aveva quale denominazione sociale "OMISSIS." in dipendenza di atto di fusione per incorporazione dell' "

" a rogito Notaio OMISSIS in data 31/05/2002 rep.98103/23854 trascritto in Alessandria in data 17/06/2002 ai N.4705/3181.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l

." ha acquistato la proprietà sui terreni censiti con i mappali

233,234,235,236,237,238,315,316,321,322,323,324,325,326,327,328,329,331,332,333,335,339,365,366,391 (già mappale 338 parte) 393 (già mappale 334 parte) 395 (già mappale 353 parte) del foglio 5 e con imappali 51,56,153,154,157,158 del Foglio 6 oltre che la proprietà dei fabbricati in Frascaro in allora rurali (gli attuali mappali 390 (già mappale 336 parte) e 392 (già mappale 337 parte)) del Foglio 5. Si precisa che : con scrittura privata portante modifica di patti sociali Notaio OMISSIS del 03/03/1981 rep.9837 trascritta ad Alessandria in data 19/06/1981 ai N.4084/3150 la

società ' ha modificato la propria ragione sociale in " "; con successiva scrittura privata portante modifica di patti sociali Notaio / del 30/03/1981 rep.1704 trascritta ad Alessandria in data 17/04/1981 ai N.2635/2008 la società " F . di OMISSIS." ha modificato la propria ragione sociale in " "; -con scrittura privata portante modifica di patti sociali Notaio OMISSIS del 20/06/1991 rep.630 trascritta ad Alessandria in data 10/07/1991 ai N.5005/3182 la società " ." ha modificato la propria ragione sociale in "OMISSIS."; - con atto portante modifica dei patti sociali Notaio OMISSIS del 07/04/2000 rep.87880 trascritto ad Alessandria in data 19/06/2000 ai N.4588/3122 la società "OMISSIS." ha modificato la propria ragione sociale in " ." ed ha trasferito la sede legale da Asti ad Alessandria; -con atto a rogito Notaio OMISSIS del 28/07/2000 rep.89392 trascritto ad Alessandria in data 02/08/2000 ai N.6008/4005 la società ' ." si è trasformata in società a responsabilità limitata assumendo quale denominazione sociale '

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di scrittura privata autenticata compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l ha acquistato la proprietà sui terreni censiti con i mappali 52,53,54 del Foglio 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ha acquistato la proprietà sul terreno censito col mappale 142 del Foglio 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: s. ha acquistato la proprietà sul terreno censito col mappale 55 del Foglio 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di scrittura privata autenticata compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: s. ha acquistato la proprietà sul terreno censito col mappale 143 del Foglio 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l ha acquistato la proprietà sui terreni censiti coi mappali 239,240,246,247 del Foglio 5

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2002 . In forza di atto di

compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ha acquistato la proprietà sul terreno censito col mappale 243 del Foglio 5

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di fusione per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli Immobili sono pervenuti alla società " OMISSIS." da oltre vent'anni quando era una Società per Azioni ed aveva quale denominazione sociale "OMISSIS." in dipendenza di atto di fusione per incorporazione dell' " " a rogito Notaio OMISSIS in data 31/05/2002 rep.98103/23854 trascritto in Alessandria in data 17/06/2002 ai N.4705/3181.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Frascano (AL), Via Casarogna n.10/A

Numero pratica: 39/1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: Trasformazione con parziale rifacimento e collegamento della Cascina OMISSIS con la casetta attigua

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 31/07/1976 al n. di prot. 39

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Frascano (AL), Via Casarogna n.10/A

Numero pratica: 4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Opere di ristrutturazione e cambio di destinazione fabb. di proprietà'

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 29/03/2001 al n. di prot. 4

Abitabilità/agibilità in data 26/09/2002 al n. di prot. 1/02

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Frascano (AL), Via Casarogna n.10/A

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Concessione edilizia in variante alla N.4/01

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/08/2002 al n. di prot. 10

Abitabilità/agibilità in data 26/09/2002 al n. di prot. 1/02

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Frascano (AL), Via Casarogna n.10/A

Numero pratica: 57/10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Ridistribuzione spazi interni
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 57/10
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Frascano (AL), Via Casarogna n.10/A

Numero pratica: 1/2002
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione Comunale
 Per lavori: Trivellazione di un pozzo per uso domestico
 Rilascio in data 12/09/2002 al n. di prot. 1/2002
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Frascano (AL) CAP: 15010, Via Casarogna n.10/B

Numero pratica: 10/2000
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
 Per lavori: opere eseguite in difformia' alla licenza edilizia n.14 del 1976
 Oggetto: sanatoria
 Rilascio in data 09/11/2000 al n. di prot. 10/2000
 NOTE: Si precisa che la Licenza Edilizia n.14 del 1976 risulta irreperibile dall'Ufficio Tecnico Comunale.
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione soppalco con scala camera piano primo
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: realizzazione soppalco con scala camera piano primo
 CILA in sanatoria: € 3.500,00
 Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n16 del 16/06/2017
Zona omogenea:	Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E (art. 8, art.9, art. 10d)
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art. 8,9,10d

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n16 del 16/06/2017
Zona omogenea:	Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E (art. 8, art.9, art. 10d)
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art. 8,9,10d

Dati precedenti relativi ai corpi: B**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n16 del 16/06/2017
Zona omogenea:	Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E (art. 8, art.9, art. 10d)
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art. 8,9,10d

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

Casale ex rurale ristrutturato, ad uso civile abitazione su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, due camere al piano terra; cinque camere, tre bagni, spogliatoio, ripostiglio, disimpegno al piano primo; cantina al piano interrato oltre a porticati, stalle e fienili disposti su piano terra e primo con i quali forma un unico corpo. Il fabbricato è composto da muratura portante in mattoni, tetto in legno con copertura in coppi e canali in rame. I pavimenti interni sono in cotto al piano terra e parquet al piano primo, i serramenti interni in legno, i serramenti esterni in legno d.v. con persiane ad ante, il riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia a gpl. L'accesso ai fabbricati avviene tramite

strada passante per i mappali 157, 158,51,52 del foglio 6 ed i mappali 391,335 del foglio 5 compresi nel lotto.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.280,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.5,sub.6,sub.7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in discrete condizioni di manutenzione generale (interni), risultano infiltrazioni dal tetto al piano primo in corrispondenza del vano scala. Le facciate esterne presentano segni di umidità, una trave della capriata a nord del porticato risulta spezzata. Il tratto di porticato identificato col sub.7 presenta una porzione di tetto danneggiata da incendio da risistemare al fine di evitare infiltrazioni e danni alle strutture sottostanti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro**

Infissi esterni

materiale: **legno d.v.** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno**

Manto di copertura

materiale: **coppi**

Pareti esterne

rivestimento: **Intonaco tinteggiato**

Pavim. Interna

materiale: **cotto**

Portone di ingresso

materiale: **legno**

Scale

rivestimento: **pietra****Impianti:**

Idrico

tipologia: sottotraccia

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a pavimento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
Cantina (p.S1)	sup lorda di pavimento	45,00	0,20	9,00
Stalla/deposito (p.t.)	sup lorda di pavimento	180,00	0,20	36,00
Porticato (p.t.)	sup lorda di pavimento	135,00	0,20	27,00
Porticato (p.t.)	sup lorda di pavimento	180,00	0,20	36,00
Fienile (p.1)	sup lorda di pavimento	300,00	0,20	60,00
		1.280,00		608,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: Frascaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 880

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B

Abitazione indipendente ad uso civile abitazione (casa custode) su 2 piani f.t. composta da: locale di sgombero al piano terra; ingresso, tre camere, tinello, cucinino, bagno al piano primo al quale si accede da scala esterna, oltre sedime pertinenziale di circa 3100 mq (mapp.390). Il fabbricato è composto da muratura portante in mattoni e cls, tetto in tegole. I pavimenti interni sono in piastrelle di graniglia, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio vetrocamera, il riscaldamento autonomo con caldaia a gpl.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.390; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: immobile da ristrutturare con segni di fessurazioni strutturali

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

materiale: **alluminio**

Pareti esterne

rivestimento: **Intonaco tinteggiato**

Pavim. Interna

materiale: **graniglia di marmo**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gpl con termosifoni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
locale di sgombero (p.t.)	sup lorda di pavimento	115,00	0,20	23,00
		230,00		138,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: Frascaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 880

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

Terreni agricoli avente qualità seminativo, seminativo arborato, limitrofi ai fabbricati (mapp.392 e 390). L'accesso ai fabbricati dalla strada comunale avviene attraverso i mappali 157,158, 51, 52 del foglio 6 e mappale 391, 335 del foglio 5. I terreni a destinazione agricola sono identificati dal P.R.G. come "Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E (art. 8, art.9, art. 10d)" con classe di pericolosità geomorfologica da I a IIIA.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **240.205,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza ricavata dai dati di superficie della visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.233	sup reale lorda	3.690,00	1,00	3.690,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.234	sup reale lorda	4.040,00	1,00	4.040,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.235	sup reale lorda	3.720,00	1,00	3.720,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.236	sup reale lorda	1.180,00	1,00	1.180,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.237	sup reale lorda	1.220,00	1,00	1.220,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.238	sup reale lorda	1.620,00	1,00	1.620,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.239	sup reale lorda	2.110,00	1,00	2.110,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.240	sup reale lorda	950,00	1,00	950,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.243	sup reale lorda	3.880,00	1,00	3.880,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.246	sup reale lorda	6.730,00	1,00	6.730,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.247	sup reale lorda	1.760,00	1,00	1.760,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.315	sup reale lorda	730,00	1,00	730,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.316	sup reale lorda	420,00	1,00	420,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.321	sup reale lorda	1.580,00	1,00	1.580,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.322	sup reale lorda	1.750,00	1,00	1.750,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 295 / 2023

Terreno agricolo Fg. 5 mapp.323	sup reale lorda	2.060,00	1,00	2.060,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.324	sup reale lorda	2.110,00	1,00	2.110,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.325	sup reale lorda	1.900,00	1,00	1.900,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.326	sup reale lorda	2.080,00	1,00	2.080,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.327	sup reale lorda	2.880,00	1,00	2.880,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.328	sup reale lorda	3.960,00	1,00	3.960,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.329	sup reale lorda	21.080,00	1,00	21.080,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.331	sup reale lorda	4.380,00	1,00	4.380,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.332	sup reale lorda	2.060,00	1,00	2.060,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.333	sup reale lorda	42.862,00	1,00	42.862,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.335	sup reale lorda	2.580,00	1,00	2.580,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.339	sup reale lorda	7.430,00	1,00	7.430,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.365	sup reale lorda	2.520,00	1,00	2.520,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.366	sup reale lorda	2.770,00	1,00	2.770,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.395	sup reale lorda	3.072,00	1,00	3.072,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.391	sup reale lorda	9.720,00	1,00	9.720,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.393	sup reale lorda	25.408,00	1,00	25.408,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.394	sup reale lorda	2.133,00	1,00	2.133,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.51	sup reale lorda	4.690,00	1,00	4.690,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.52	sup reale lorda	3.410,00	1,00	3.410,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.53	sup reale lorda	4.510,00	1,00	4.510,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.54	sup reale lorda	14.130,00	1,00	14.130,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.55	sup reale lorda	4.294,00	1,00	4.294,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.56	sup reale lorda	8.320,00	1,00	8.320,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.142	sup reale lorda	2.191,00	1,00	2.191,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.143	sup reale lorda	6.395,00	1,00	6.395,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.153	sup reale lorda	14.940,00	1,00	14.940,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.154	sup reale lorda	640,00	1,00	640,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.157	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00

Terreno agricolo Fg. 6 mapp.158	sup reale lorda	230,00	1,00	230,00
		240.205,00		240.205,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. in riferimento alle definizioni ed ai procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS International Valuation Standard; EVS European Valuation Standard) reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" (Market Approach), fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Vista la mancanza di comparabili similari nella zona, il sottoscritto CTU ha tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '24) opportunamente rettificati e dei canali immobiliari www.mercato-immobiliare.info, www.immobiliare.it/mercato-immobiliare (L' Osservatorio dei Valori Immobiliari riporta una quotazione media per ville e villini di circa 840 €/m² con oscillazioni tra 800 e 880 €/m²); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. I terreni agricoli sono stati valutati utilizzando la Tabella dei Valori Agricoli Medi 2024 Regione Agraria n.6/B della Provincia di Alessandria .

Lo scrivente C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

$$da\ cui\ V_m = P_0 \cdot S_b$$

dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P0 = prezzo unitario ordinario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
 Uffici del registro di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Frascaro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
 Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '24);
 Valori di riferimento Osservatori immobiliari: www.immobiliare.it/mercato-immobiliare,
www.mercato-immobiliare.info, www.borsinoimmobiliare.it
 Tabella Valori Agricoli Medi 2024 Regione Agraria n.6/B Provincia di Alessandria;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Valori medi di mercato abitazione principale 700,00 €/mq
 Valori medi di mercato abitazione custode 300,00 €/mq
 Valori medi di mercato terreni agricoli 1,05 €/mq.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 425.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (p.t.)	220,00	€ 700,00	€ 154.000,00
Abitazione (p.1)	220,00	€ 700,00	€ 154.000,00
Cantina (p.S1)	9,00	€ 700,00	€ 6.300,00
Stalla/deposito (p.t.)	36,00	€ 700,00	€ 25.200,00
Porticato (p.t.)	27,00	€ 700,00	€ 18.900,00
Porticato (p.t.)	36,00	€ 700,00	€ 25.200,00
Fienile (p.1)	60,00	€ 700,00	€ 42.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo	€ 425.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 425.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 425.600,00

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (p.1)	115,00	€ 300,00	€ 34.500,00
locale di sgombero (p.t.)	23,00	€ 300,00	€ 6.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo	€ 41.400,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.400,00



C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 252.215,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.233	3.690,00	€ 1,05	€ 3.874,50
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.234	4.040,00	€ 1,05	€ 4.242,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.235	3.720,00	€ 1,05	€ 3.906,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.236	1.180,00	€ 1,05	€ 1.239,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.237	1.220,00	€ 1,05	€ 1.281,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.238	1.620,00	€ 1,05	€ 1.701,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.239	2.110,00	€ 1,05	€ 2.215,50
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.240	950,00	€ 1,05	€ 997,50
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.243	3.880,00	€ 1,05	€ 4.074,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.246	6.730,00	€ 1,05	€ 7.066,50
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.247	1.760,00	€ 1,05	€ 1.848,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.315	730,00	€ 1,05	€ 766,50
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.316	420,00	€ 1,05	€ 441,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.321	1.580,00	€ 1,05	€ 1.659,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.322	1.750,00	€ 1,05	€ 1.837,50
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.323	2.060,00	€ 1,05	€ 2.163,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.324	2.110,00	€ 1,05	€ 2.215,50
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.325	1.900,00	€ 1,05	€ 1.995,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.326	2.080,00	€ 1,05	€ 2.184,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.327	2.880,00	€ 1,05	€ 3.024,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.328	3.960,00	€ 1,05	€ 4.158,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.329	21.080,00	€ 1,05	€ 22.134,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.331	4.380,00	€ 1,05	€ 4.599,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.332	2.060,00	€ 1,05	€ 2.163,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.333	42.862,00	€ 1,05	€ 45.005,10
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.335	2.580,00	€ 1,05	€ 2.709,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.339	7.430,00	€ 1,05	€ 7.801,50

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 295 / 2023

Terreno agricolo Fg. 5 mapp.365	2.520,00	€ 1,05	€ 2.646,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.366	2.770,00	€ 1,05	€ 2.908,50
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.395	3.072,00	€ 1,05	€ 3.225,60
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.391	9.720,00	€ 1,05	€ 10.206,00
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.393	25.408,00	€ 1,05	€ 26.678,40
Terreno agricolo Fg. 5 mapp.394	2.133,00	€ 1,05	€ 2.239,65
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.51	4.690,00	€ 1,05	€ 4.924,50
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.52	3.410,00	€ 1,05	€ 3.580,50
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.53	4.510,00	€ 1,05	€ 4.735,50
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.54	14.130,00	€ 1,05	€ 14.836,50
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.55	4.294,00	€ 1,05	€ 4.508,70
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.56	8.320,00	€ 1,05	€ 8.736,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.142	2.191,00	€ 1,05	€ 2.300,55
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.143	6.395,00	€ 1,05	€ 6.714,75
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.153	14.940,00	€ 1,05	€ 15.687,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.154	640,00	€ 1,05	€ 672,00
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.157	70,00	€ 1,05	€ 73,50
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.158	230,00	€ 1,05	€ 241,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 252.215,25

Valore Finale**€ 252.215,25**

Valore corpo

€ 252.215,25

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 252.215,25

Valore complessivo diritto e quota

€ 252.215,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	608,00	€ 425.600,00	€ 425.600,00
B	Abitazione di tipo economico [A3]	138,00	€ 41.400,00	€ 41.400,00
C	agricolo	240.205,00	€ 252.215,25	€ 252.215,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 143.843,05

Pag. 32

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 570.372,20

Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- C.D.U. terreni
- Copia Concessioni Edilizie
- Estratto PRG
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Tabella Valori Agricoli Medi 2024 Regione Agraria n.12/B Provincia di Alessandria
- Notifiche relazione CTU ex. art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:
10-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli



Firmato Da: MANTELLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 379e5ad9ac6c30371b99580bf65354c9

