



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **38/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-07-2024 ore 10:00



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Fabbricato ad uso abitazione su**  
**tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali)**  
**e cortile pertinenziale , 002 - Terreni agri-**  
**coli in Comune di Predosa al Foglio 21**  
**(qualità seminativo, semin. arbor.)**



**Esperto alla stima:** Geom. Stefano Mantelli  
**Codice fiscale:** MNTSFN70E07A182P  
**Studio in:** Corso Roma 66 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131481684 - 3351047715  
**Fax:** 0131481684  
**Email:** mantellistefano@libero.it  
**Pec:** stefano.mantelli@geopec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Cascina Moschina n.18 - Loc. Cascina Moschina - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 21, particella 336, subalterno 2, indirizzo CASCINA MOSCHINA n. 18, piano T-1-2, comune H021, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 320,72

**Corpo:** B

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

OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 21, particella 336, subalterno 3, indirizzo CASCINA MOSCHINA n. 18, piano T-1, comune H021, categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, superficie 119, rendita € 96,84

**Corpo:** C

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 21, particella 336, subalterno 4, indirizzo CASCINA MOSCHINA n. 18, piano T, comune H021, categoria C/7, classe U, consistenza 110 mq, superficie 118, rendita € 85,22

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor.)

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

sezione censuaria H021 foglio 21, particella 58, qualità seminativo, classe 23, superficie catastale 733 mq, reddito dominicale: € 4,54, reddito agrario: € 4,35,

sezione censuaria H021 foglio 21, particella 59, qualità seminativo, classe 23, superficie catastale 770 mq, reddito dominicale: € 4,77, reddito agrario: € 4,57,

sezione censuaria H021 foglio 21, particella 65, qualità seminativo, classe 23, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 1,92, reddito agrario: € 1,84,

sezione censuaria H021 foglio 21, particella 175, qualità seminativo, classe 23, superficie catastale 7 mq, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,04,

sezione censuaria H021 foglio 21, particella 185, qualità semin arbor, classe 23, superficie catastale 380 mq, reddito dominicale: € 4,32, reddito agrario: € 3,14,

sezione censuaria H021 foglio 21, particella 204, qualità semin arbor, classe 23, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 11,36, reddito agrario: € 8,26,



## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Cascina Moschina n.18 - Loc. Cascina Moschina - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale

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

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

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

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor)

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

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cascina Moschina n.18 - Loc. Cascina Moschina - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale

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

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

**Corpo:** C  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor.)

**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cascina Moschina n.18 - Loc. Cascina Moschina - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale

**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** C



**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor.)

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cascina Moschina n.18 - Loc. Cascina Moschina - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor.)

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cascina Moschina n.18 - Loc. Cascina Moschina - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor.)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cascina Moschina n.18 - Loc. Cascina Moschina - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor.)

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Cascina Moschina n.18 - Loc. Cascina Moschina - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale

**Valore complessivo intero:** 84.510,00

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor.)

**Valore complessivo intero:** 3.840,00



Beni in **Predosa (AL)**  
Località/Frazione **Loc. Cascina Moschina**  
Via Cascina Moschina n.18



**Lotto: 001 - Fabbricato ad uso abitazione su tre piani f.t. con locali accessori (ex rurali) e cortile pertinenziale**



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

Data di presentazione: 15-02-2021

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

**Identificativo corpo: A.**



**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Cascina Moschina, Via Cascina Moschina n.18**



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 21, particella 336, subalterno 2, indirizzo CASCINA MOSCHINA n. 18, piano T-1-2, comune H021, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 320,72

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2015 Pratica n.AL0163087 in atti dal 26/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 64398.1/2015)

Confini: mapp.338, mapp.344, mapp.326, mapp.164, mapp.59, mapp.64, mapp.65, mapp.332, mapp.333

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scala esterna di accesso al piano primo non realizzata, disimpegno piano primo diviso con tramezza e porta, ripostiglio piano primo trasformato in w.c. con doccia

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne e di prospetto

Variazione catastale NCEU: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: B.**



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Cascina Moschina, Via Cascina Moschina n.18**



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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 21, particella 336, subalterno 3, indirizzo CASCINA MOSCHINA n. 18, piano T-1, comune H021, categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, superficie 119, rendita € 96,84Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini: mapp.326, mapp.164,mapp.59Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: unità collabente in stato di degrado avanzato  
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Variazione ad unità collabente

Variazione catastale NCEU: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.****Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Loc. Cascina Moschina, Via Cascina Moschina n.18****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 21, particella 336, subalterno 4, indirizzo CASCINA MOSCHINA n. 18, piano T, comune H021, categoria C/7, classe U, consistenza 110 mq, superficie 118, rendita € 85,22Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini: sedime sub.1 a tre lati, mapp.332

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale**Servizi offerti dalla zona:** Servizi primari e secondari Comune Predosa**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Principali collegamenti pubblici:** Pullman Comune di Predosa 5 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Predosa (AL), Via Cascina Moschina n.18  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Predosa (AL), Via Cascina Moschina n.18  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### Identificativo corpo: C

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Predosa (AL), Via Cascina Moschina n.18  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 187.500,00; Importo capitale: € 125.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/01/2024 ai nn. OMISSIS.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 187.500,00; Importo capitale: € 125.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/01/2024 ai nn. OMISSIS.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 187.500,00; Importo capitale: € 125.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Predosa (AL), Via Cascina Moschina n.18**

**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**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Predosa (AL), Via Cascina Moschina n.18**

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

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

**Identificativo corpo: C**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Predosa (AL), Via Cascina Moschina n.18**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/07/2008** . 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/07/2008 al 05/12/2013 . 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 terreni censiti al foglio 21 particelle 185 e 204 sono pervenuti a OMISSIS con Atto di compravendita a rogito OMISSIS del 23/10/2008 rep.25905/7239 trascritto in data 31/10/2008 ai N.9829/5901.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/12/2011 al 05/12/2013 . In forza di Riunione usufrutto.

Note: Riunione di usufrutto OMISSIS in data 26/12/2011

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/07/2008 . 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/07/2008 al 05/12/2013 . 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 terreni censiti al foglio 21 particelle 185 e 204 sono pervenuti a OMISSIS con Atto di compravendita a rogito OMISSIS del 23/10/2008 rep.25905/7239 trascritto in data 31/10/2008 ai N.9829/5901.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/12/2011 al 05/12/2013 . In forza di Riunione usufrutto.

Note: Riunione di usufrutto OMISSIS in data 26/12/2011

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/07/2008 . 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/07/2008 al 05/12/2013 . 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 terreni censiti al foglio 21 particelle 185 e 204 sono pervenuti a OMISSIS con Atto di compravendita a rogito OMISSIS del 23/10/2008 rep.25905/7239 trascritto in data 31/10/2008 ai N.9829/5901.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/12/2011 al 05/12/2013 . In forza di Riunione usufrutto.

Note: Riunione di usufrutto OMISSIS in data 26/12/2011

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Continuità delle trascrizioni: Si



Dati precedenti relativi ai corpi: C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Cascina Moschina, Via Cascina Moschina n.18**

Numero pratica: 277

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione di un nuovo accesso al fabbricato al piano primo mediante la realizzazione di scala in ferro, formazione di due bagni e rifacimento degli impianti interni e ripasso del manto di copertura

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 29/01/2014 al n. di prot. 277

Dati precedenti relativi ai corpi: A



**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Cascina Moschina, Via Cascina Moschina n.18**

Numero pratica: 394

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia lavori di costruzione in zona sismica 3

Per lavori: Realizzazione di un nuovo accesso al piano primo

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/02/2014 al n. di prot. 394

Dati precedenti relativi ai corpi: A



### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scala esterna di accesso al piano primo non realizzata, disimpegno piano primo diviso con tramezza e porta, ripostiglio piano primo trasformato in w.c. con doccia

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Scala esterna di accesso al piano primo non realizzata, disimpegno piano primo diviso con tramezza e porta, ripostiglio piano primo trasformato in w.c. con doccia

Importo stimato per spese tecniche ed oneri da rettificarsi al momento della presentazione:

€ 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note: Sanatoria da presentare previa verifica idoneità statica delle opere strutturali realizzate (apertura porta piano primo con scala non realizzata), e da verificare con l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che nell'Atto di provenienza OMISSIS del 05/12/2013 rep.11130/6125 parte venditrice ha dichiarato ai sensi di cui all'art.76 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa (D.P.R. 28/12/2000 n.445) per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate ai sensi del combinato disposto dell'art.3 e art.76 del testo Unico ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), che la costruzione degli immobili oggetto di compravendita risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente non sono state compiute opere per le quali fosse necessario il rilascio di licenze, concessioni edilizie e/o permessi di costruire da parte delle autorità competenti. Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti titoli edilizi di provenienza.



**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Magazzini e locali di deposito [C2]**

note: immobile ante 01/09/1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Tettoie chiuse o aperte [C7]**

note: immobile ante 01/09/1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.G.C. in data 09/02/2009 N.26-10731
Zona omogenea:	Aree agricole coltivate
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art.30 - art.15

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.G.C. in data 09/02/2009 N.26-10731
Zona omogenea:	Aree agricole coltivate
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art.30 - art.15

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.G.C. in data 09/02/2009 N.26-10731
Zona omogenea:	Aree agricole coltivate
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art.30 - art.15



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

Fabbricato disposto su 3 piani f.t. parzialmente ristrutturato con locali accessori (ex fabbricati rurali da ristrutturare) e cortile pertinenziale di circa mq.1000. Il piano terra è composto da: ingresso, due camere, due bagni, locale sgombero uso c.t., locale sgombero uso cantina, locale sgombero (ex stalla), portico, due ripostigli in precarie condizioni; il piano primo da : sala, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio, locale di sgombero (ex fienile); il piano secondo da: due locali sottotetto. I pavimenti interni sono parte in piastrelle di ceramica (p.t.) ed parte in cotto/cementine (p.1) , i serramenti esterni in pvc, il riscaldamento autonomo con caldaia a pellet e collegamento con caldaia a gas gpl.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **675,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile parzialmente ristrutturato, la parte abitativa è stata oggetto di interventi di ristrutturazione nel 2014 (risultano da ultimare finiture ed impianti) mentre la parte ex rurale (locali di sgombero, ex fienile) risulta completamente da ristrutturare.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: <b>Pvc</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Coppo di grecia</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cementine</b>
Scale	rivestimento: <b>cemento</b>



**Impianti:**  
Elettrico  
Fognatura

recapito: **pozzo perdente**

Idrico

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

#### 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	65,00	1,00	65,00
Locale sgombero (p.t.) c.t.	sup lorda di pavimento	30,00	0,35	10,50
locale sgombero (p.t.) cantina	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Sottotetto (p.2)	sup lorda di pavimento	115,00	0,35	40,25
Portico (p.t.)	sup lorda di pavimento	75,00	0,35	26,25
Locale sgombero (p.t.) ex stalla	sup lorda di pavimento	110,00	0,20	22,00
Locale sgombero (p.1) ex fienile	sup lorda di pavimento	140,00	0,20	28,00
		<b>675,00</b>		<b>312,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2023

Zona: Predosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 820

**Pertinenze**

A

1. Cortile

Identificato al n. sub.1

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 1.000 circa mq

Destinazione urbanistica: cortile B.C.N.C.

Valore a corpo: € 2000

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

Fabbricato ex rurale ad uso locale di sgombero in stato di degrado avanzato, privo di impianti con parte di copertura crollata e muratura perimetrale pericolante.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: Immobile da censire come unità collabente priva di abitabilità.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura

materiale: **coppi** condizioni: **da ristrutturare**

ASTE GIUDIZIARIE®  
 Pareti esterne  
 Pavim. Interna

materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **da ristrutturare**

materiale: **battuto di cemento**

**Impianti:** assenti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale sgombero (p.t.)	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Locale sgombero (p.1) ex fienile	sup lorda di pavimento	90,00	0,20	18,00
		<b>180,00</b>		<b>108,00</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto C

Tettoia aperta (chiusa parzialmente su due lati) ex rurale ad uso ricovero attrezzi/fieno in mattoni pieni da ristrutturare con parte di tetto crollata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.4; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00/8,40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: Immobile da ristrutturare

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
 Edicom Finance srl



Manto di copertura

materiale: **coppi** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **da ristrutturare****Impianti:** assenti**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
Locale sgombero (p.t.)	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		<b>110,00</b>		<b>110,00</b>

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

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto 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..)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", 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. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '23); 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.

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  $Vm = P0 \cdot Sb$

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 Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '23);

valori di riferimento Prontuario Regionale Agenzia Entrate D.R. Piemonte (costruzioni agricole)

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Annunci immobiliari di privati e agenzie su immobiliare.it, idealista.it, casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore medio di mercato prudenziale abitazione: 450 €/mq corpo A;

Valore medio di mercato prudenziale locale deposito: 25 €/mq (unità collabente) corpo B;

Valore medio di mercato prudenziale tettoia aperta: 100 €/mq (unità da ristrutturare) corpo C.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.937,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (p.t.)	65,00	€ 450,00	€ 29.250,00
Locale sgombero (p.t.)	10,50	€ 450,00	€ 4.725,00
c.t.			
locale sgombero (p.t.)	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
cantina			
Abitazione (p.1)	115,00	€ 450,00	€ 51.750,00
Sottotetto (p.2)	40,25	€ 100,00	€ 4.025,00
Portico (p.t.)	26,25	€ 70,00	€ 1.837,50
Locale sgombero (p.t.)	22,00	€ 150,00	€ 3.300,00
ex stalla			
Locale sgombero (p.1)	28,00	€ 100,00	€ 2.800,00
ex fienile			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.937,50
Valore corpo			€ 99.937,50
Valore Pertinenze			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 101.937,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.937,50

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale sgombero (p.t.)	90,00	€ 25,00	€ 2.250,00
Locale sgombero (p.1) ex fienile	18,00	€ 25,00	€ 450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.700,00
Valore corpo			€ 2.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.700,00

**C. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale sgombero (p.t.)	110,00	€ 100,00	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.000,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	312,00	€ 101.937,50	€ 101.937,50
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	108,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00
C	Tettoie chiuse o aperte [C7]	110,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 23.127,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima (abitazione con fabbricati accessori da ristrutturare) risulta indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche, pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del fabbricato stesso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 84.510,00</b>
---	--------------------



**Lotto: 002 - Terreni agricoli in Comune di Predosa al Foglio 21 (qualità seminativo, semin. arbor.)**



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

Data di presentazione: 15-02-2021

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

Identificativo corpo: A.



agricolo sito in frazione: Loc. Cascina Moschina, Via Cascina Moschina n.18

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria H021, foglio 21, particella 58, qualità seminativo, classe 23, superficie catastale 733 mq, reddito dominicale: € 4,54, reddito agrario: € 4,35

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mapp.326, mapp.286,mapp.175, mapp.330, mapp.59



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria H021, foglio 21, particella 59, qualità seminativo, classe 23, superficie catastale 770 mq, reddito dominicale: € 4,77, reddito agrario: € 4,57

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mapp.58, mapp.330, mapp.60, mapp.63, mapp.64, mapp.336



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria H021, foglio 21, particella 65, qualità seminativo, classe 23, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 1,92, reddito agrario: € 1,84

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

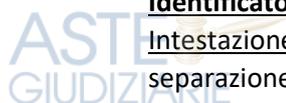
Confini: mapp.332, mapp.64, mapp.112, mapp.185

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria H021, foglio 21, particella 175, qualità seminativo, classe 23, superficie catastale 7 mq, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,04

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mapp.58, mapp.286, mapp.330



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria H021, foglio 21, particella 185, qualità semin arbor, classe 23, superficie catastale 380 mq, reddito dominicale: € 4,32, reddito agrario: € 3,14

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mapp.331, mapp.65, mapp.112, mapp.225, mapp.265, mapp.204

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (GE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di



separazione dei beni , sezione censuaria H021, foglio 21, particella 204, qualità semin arbor, classe 23, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 11,36, reddito agrario: € 8,26

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mapp.331, mapp.65, mapp.112, mapp.225, mapp.265, mapp.204

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi primari e secondari Comune Predosa

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Pullman Comune di Predosa 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 187.500,00; Importo capitale: € 125.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Avvertenze ulteriori:** -

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/07/2008** . 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/07/2008 al 05/12/2013 . 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 terreni censiti al foglio 21 particelle 185 e 204 sono pervenuti a OMISSIS con Atto di compravendita a rogito OMISSIS del 23/10/2008 rep.25905/7239 trascritto in data 31/10/2008 ai N.9829/5901.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/12/2011 al 05/12/2013 . In forza di Riunione usufrutto.  
Note: Riunione di usufrutto OMISSIS in data 26/12/2011

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

### 7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.G.C. in data 09/02/2009 N.26-10731
Zona omogenea:	Aree agricole coltivate
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art.30 - art.15

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Terreni agricoli avente qualità seminativo, semin. arbor., seminati a prato. I mappali 58 e 59 risultano arati. I terreni in base al P.R.G.C. approvato con D.G.C. in data 09/02/2009 N.26-10731 risultano avere destinazione "aree agricole coltivate" (E1) art.30; altri vincoli: limite fascia di rispetto stradale ai sensi art.15.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.200,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: normali

Condizioni generali dell'immobile: terreni agricoli in parte seminati a prato ed in parte arati.

### 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 mapp.58	sup reale lorda	733,00	1,00	733,00
Terreno agricolo mapp.59	sup reale lorda	770,00	1,00	770,00
Terreno agricolo mapp.65	sup reale lorda	310,00	1,00	310,00
Terreno agricolo mapp.175	sup reale lorda	7,00	1,00	7,00
Terreno agricolo mapp.185	sup reale lorda	380,00	1,00	380,00
Terreno agricolo mapp.204	sup reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
		<b>3.200,00</b>		<b>3.200,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche della Tabella Valori Agricoli Medi 2024 Regione Agraria n.11/B Provincia di Alessandria



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;  
 Uffici del registro di Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Predosa;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore medio di mercato prudente 1,50 €/mq.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno mapp.58	agricolo 733,00	€ 1,50	€ 1.099,50
Terreno mapp.59	agricolo 770,00	€ 1,50	€ 1.155,00
Terreno mapp.65	agricolo 310,00	€ 1,50	€ 465,00
Terreno mapp.175	agricolo 7,00	€ 1,50	€ 10,50
Terreno mapp.185	agricolo 380,00	€ 1,50	€ 570,00
Terreno mapp.204	agricolo 1.000,00	€ 1,50	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.800,00
Valore corpo			€ 4.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.800,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	3.200,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 960,00  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Le unità immobiliari oggetto di stima (terreni) risultano inseriti in un solo corpo al fine di agevolare l'alienazione.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.840,00

**Allegati**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Copia Concessioni Edilizie
- Estratto PRG
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Tabella Valori Agricoli Medi 2024 Regione Agraria n.11/B Provincia di Alessandria
- Notifiche relazione CTU ex. art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:  
29-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Mantelli**

