

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **230/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - ALLOGGIO, 002 -**  
**FABBRICATO E TERRENO IN**  
**STR. CEROGGIA, 003 - TER-**  
**RENO**

**Esperto alla stima:** Geom Stefano Pareti  
**Codice fiscale:** PRTSFN66S14A182E  
**Studio in:** VIA SAN MARZIANO 34 A - TORTONA  
**Telefono:** 0131862638  
**Email:** info@studiopareti.it  
**Pec:** stefano.pareti@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Garibaldi - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 55, particella 2035, subalterno 3, indirizzo VIA GARIBALDI 26, piano S1-T, comune CA-STELNUOVO SCRIVIA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 146, rendita € 658,48

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

**Lotto:** 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA

**Corpo:** A - FABBRICATO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

SANTINI GIUSEPPE, foglio 6, particella 126, subalterno 4, indirizzo STRADA CEROGGIA 3, piano T-1, comune CASTELNUOVO SCRIVIA, categoria A/3, classe U, consistenza 9, superficie 210, rendita € 464,81

foglio 6, particella 126, subalterno 7, indirizzo STRADA CEROGGIA 3, piano T, comune CA-STELNUOVO SCRIVIA, categoria C/6, classe 1, consistenza 45, superficie 51, rendita € 69,72

**Corpo:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

**Categoria:** agricolo

SANTINI GIUSEPPE, sezione censuaria CASTELNUOVO SCRIVIA foglio 6, particella 128, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 3580, reddito dominicale: € 61.94, reddito agrario: € 30.51,

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

**Lotto:** 003 - TERRENO

**Corpo:** A - TERRENO

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria CASTELNUOVO SCRIVIA foglio 8, particella 28, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 7450, reddito dominicale: € 128.89, reddito agrario: € 63.49,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Garibaldi - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

**Lotto:** 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA

**Corpo:** A - FABBRICATO

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 003 - TERRENO

**Corpo:** A - TERRENO

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via Garibaldi - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI

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

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA

**Corpo:** A - FABBRICATO

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

**Corpo:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

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

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 003 - TERRENO

**Corpo:** A - TERRENO

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Garibaldi - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 003 - TERRENO

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Garibaldi - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI

Comproprietari: OMISSIS

**Beni:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA

**Corpo:** A - FABBRICATO

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 003 - TERRENO

**Corpo:** A - TERRENO

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Garibaldi - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI

**Misure Penali:** NO

**Beni:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA

**Corpo:** A - FABBRICATO

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

**Misure Penali:** NO

**Beni:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 003 - TERRENO

**Corpo:** A - TERRENO

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Garibaldi - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA

**Corpo:** A - FABBRICATO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 003 - TERRENO

**Corpo:** A - TERRENO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Garibaldi - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Valore complessivo intero:** 18.000,00

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA

**Valore complessivo intero:** 105.000,00

**Bene:** STRADA CEROGGIA - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 003 - TERRENO

**Valore complessivo intero:** 17.000,00

Beni in **Castelnuovo Scriveria (AL)**

Località/Frazione

Via Garibaldi

**Lotto: 001 - ALLOGGIO**

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

Data di presentazione: 31-10-2022

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

**Identificativo corpo: A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Garibaldi**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 55, particella 2035, subalterno 3, indirizzo VIA GARIBALDI 26, piano S1-T, comune CASTELNUOVO SCRIVIA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 146, rendita € 658,48

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30-06-1987

Confini: ALTRE UNITA' IMMOBILIARI DELLO STESSO EDIFICIO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 20/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

3450,94. SALDO GESTIONE 2021/2022 € 2798,94 RATA 1 GESTIONE 2022/2023 € 326,00 RATA 2 GESTIONE 2022/2023 € 326,00

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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:

Numero pratica: 68/76 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/1976 al n. di prot. 727

Numero pratica: 68/76

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE  
 Oggetto: Agibilità  
 Abitabilità/agibilità in data 01/12/1977 al n. di prot. 68/76

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	CENTRO STORICO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI**

Alloggio con ingresso dal vano scala comune composto da soggiorno, pranzo, cucina, n. 2 bagni, n. 3 camere letto, corridoio, n. 3 balconi e cantina

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAMERE	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
CUCINA, BAGNI	sup lorda di pavimento	29,00	0,90	26,10
CORRIDOIO, RI-POSTIGLIO	sup lorda di pavimento	13,00	0,80	10,40
BALCONI	sup lorda di pavimento	23,00	0,25	5,75
CANTINA	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30
		<b>176,00</b>		<b>145,55</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: CASTELNUOVO SCRIVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 920

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

Operatori immobiliari locali e quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'anno 2022

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria-Tortona;

Uffici del registro di Alessandria-Tortona;

Ufficio tecnico di Castelnuovo Scivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2-2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili min 620 max 920 €/mq;

Altre fonti di informazione: Operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.162,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAMERE	100,00	€ 750,00	€ 75.000,00
CUCINA, BAGNI	26,10	€ 750,00	€ 19.575,00
CORRIDOIO, RI- POSTIGLIO	10,40	€ 750,00	€ 7.800,00
BALCONI	5,75	€ 750,00	€ 4.312,50
CANTINA	3,30	€ 750,00	€ 2.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.162,50
Valore corpo			€ 109.162,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.162,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.581,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ALLOGGIO VIA GARIBALDI	Abitazione di tipo civile [A2]	145,55	€ 109.162,50	€ 54.581,25

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 16.374,38

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valo- € 13.536,15

re:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'IMMOBILE E' FACILMENTE DIVISIBILE, TUTTAVIA IN TALE VENTUALITA' OCCORRE VALUTARNE LA CONVENIENZA IN FUNZIONE DELLE SPESE NECESSARIE PER LA SEPARAZIONE

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA DI REGISTRO

**Beni in Castelnuovo Scrvia (AL)**

Località/Frazione

STRADA CEROGGIA

**Lotto: 002 - FABBRICATO E TERRENO IN STR. CEROGGIA**

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

Data di presentazione: 31-10-2022

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

**Identificativo corpo: A - FABBRICATO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in STRADA CEROGGIA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: SANTINI GIUSEPPE, foglio 6, particella 126, subalterno 4, indirizzo STRADA CEROGGIA 3, piano T-1, comune CASTELNUOVO SCRIVIA, categoria A/3, classe U, consistenza 9, superficie 210, rendita € 464,81

Derivante da: COSTITUZIONE DEL 04/02/2009 PROT. AL0026939

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: SANTINI GIUSEPPE, foglio 6, particella 126, subalterno 7, indirizzo STRADA CEROGGIA 3, piano T, comune CASTELNUOVO SCRIVIA, categoria C/6, classe 1, consistenza 45, superficie 51, rendita € 69,72

Derivante da: COSTITUZIONE DEL 04/02/2009 PROT. AL0026939

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO.**

**agricolo sito in Castelnuovo Scrvia (AL), STRADA CEROGGIA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: SANTINI GIUSEPPE , sezione censuaria CASTELNUOVO SCRIVIA, foglio 6, particella 128, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 3580, reddito dominicale: € 61.94, reddito agrario: € 30.51

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - FABBRICATO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelnuovo Scrvia (AL), STRADA CEROGGIA**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO**

**agricolo sito in Castelnuovo Scrvia (AL), STRADA CEROGGIA**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 20/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 20/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - FABBRICATO

sito in Castelnuovo Scivia (AL), STRADA CEROGGIA

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

agricolo sito in Castelnuovo Scivia (AL), STRADA CEROGGIA

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/06/2011 . In forza di titoli anteriori 1.1.1974.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ATTO MORTIS CAUSA NOTAIO CAVAGNA 07-10-2011 REP. 20931/11680 TRASCRITTO IN DATA 24-10-2011 RG 3456 RP 2420 ACCETTAZIONE TACITA IN DIPENDENZA DI ATTO NOTAIO CAVAGNA DEL 11-04-2019 REP. 29502/17878 TRASCRISSA IN DATA 15-04-2019 RG 1236 RP 962

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - FABBRICATO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/06/2011** . In forza di titoli anteriori 1.1.1974.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ATTO MORTIS CAUSA NOTAIO CAVAGNA 07-10-2011 REP. 20931/11680 TRASCritto IN DATA 24-10-2011 RG 3456 RP 2420 ACCETTAZIONE TACITA IN DIPENDENZA DI ATTO NOTAIO CAVAGNA DEL 11-04-2019 REP. 29502/17878 TRASCritta IN DATA 15-04-2019 RG 1236 RP 962

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Castelnuovo Scivvia (AL), STRADA CEROGGIA**

Numero pratica: PRATICHE NON REPERIBILI DAGLI UFFICI COMUNALI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - FABBRICATO

**agricolo** sito in **Castelnuovo Scivvia (AL),**

Numero pratica: VERIFICHE NON NECESSARIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - FABBRICATO

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Norme tecniche di attuazione:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - FABBRICATO**

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSO BOX AUTO CON ACCESSO DA CORTILE IN COMUNIONE

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

Cod. Fiscale: OMISSIS  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **447,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI INTERNE ED ESTERNE

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
 materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAMERE	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
CUCINA, BAGNO	sup lorda di pavimento	20,00	0,90	18,00
CORRIDOIO, CAB.ARM.	sup lorda di pavimento	25,00	0,80	20,00
PORTICO	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
ACCESSORI	sup lorda di pavimento	255,00	0,20	51,00
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
		<b>447,00</b>		<b>229,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: CASTELNUOVO SCRIVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO**

TERRENO AGRICOLO

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.580,00**  
il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE  
Tessitura prevalente SABBIOSA  
Sistemazioni agrarie SEMINATIVO  
Sistemi irrigui presenti FOSSI

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale netta	3.580,00	1,00	3.580,00
		<b>3.580,00</b>		<b>3.580,00</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: VAM 2022

Zona: REGIONE 10A

Tipo di destinazione:

Tipologia: SEM.IRR.

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.77

Valore di mercato max (€/mq): 2.77

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Operatori immobiliari locali e quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'anno 2022 - VAM 2022

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria-Tortona;

Uffici del registro di Alessandria-Tortona;

Ufficio tecnico di Castelnuovo Scivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2-2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili min 580 max 800

€/mq;

Altre fonti di informazione: Operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****A - FABBRICATO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAMERE	86,00	€ 580,00	€ 49.880,00
CUCINA, BAGNO	18,00	€ 580,00	€ 10.440,00
CORRIDOIO, CAB.ARM.	20,00	€ 580,00	€ 11.600,00
PORTICO	3,00	€ 580,00	€ 1.740,00
ACCESSORI	51,00	€ 580,00	€ 29.580,00
AUTORIMESSA	51,00	€ 410,00	€ 20.910,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 124.150,00
Valore corpo	€ 124.150,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 124.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.150,00

**B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.916,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	3.580,00	€ 2,77	€ 9.916,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.916,60
Valore corpo	€ 9.916,60
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.916,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.916,60

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO	Abitazione di tipo economico [A3]	229,00	€ 124.150,00	€ 124.150,00
B - TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO	agricolo	3.580,00	€ 9.916,60	€ 9.916,60

**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% )	€ 26.813,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 105.000,00</b>
---	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA DI REGISTRO

Beni in **Castelnuovo Scriveria (AL)**  
Località/Frazione  
STRADA CEROGGIA

**Lotto: 003 - TERRENO**

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

Data di presentazione: 31-10-2022

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

**Identificativo corpo: A - TERRENO.**

agricolo sito in STRADA CEROGGIA

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria CASTELNUOVO SCRIVIA, foglio 8, particella 28, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 7450, reddito dominicale: € 128.89, reddito agrario: € 63.49

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a TORTONA in data 20/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - TERRENO

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/01/2006 . In forza di titoli anteriori 1.1.1974.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/01/2006 al 11/04/2019 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: In data 04-06-2011 è deceduta la sig.ra Garavelli Esterina (moglie di Santini Angelo - rinunciante), disponendo delle proprie sostanze in forza di testamento ricevuto dal Notaio Cavagna di Voghera, ivi registrato il 20-10-2011 al n.ro 4101. Denuncia di successione registrata a Tortona ai n.ri 762/9990/11 ed ivi trascritta il 20-01-2012 al RG n.ro 238 RP n.ro 199. Il bene in oggetto veniva assegnato in parti uguali ai figli Giuseppe e Franco Santini. Dichiarata la quota di 1/2 di spettanza del de cuius sul mappale in oggetto. Accettazione tacita dell'eredità verificatosi in dipendenza dell'atto a rogito Notaio Cavagna del 11-04-2019 rep.29502/17878, trascrizione eseguita in data 15-04-2019 al RG n.ro 1236 RP n.ro 962.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/04/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - 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:**

Numero pratica: VERIFICHE NON NECESSARIE

**7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	ZONA AGRICOLA

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TERRENO AGRICOLO

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.450,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia PIANEGGIANTE

Tessitura prevalente SABBIOSA

Sistemi irrigui presenti FOSSI

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale netta	7.450,00	1,00	7.450,00
		<b>7.450,00</b>		<b>7.450,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: VAM 2022

Zona: REGIONE 10A

Tipo di destinazione:

Tipologia: SEM.IRR.

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2,77

Valore di mercato max (€/mq): 2,77

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

Operatori immobiliari locali e quotazioni VAM 2022

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA-TORTONA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA-TORTONA;

Ufficio tecnico di CASTELNUOVO SCRIVIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VAM 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SEMINATIVO IRRIGUO €/mq 2,77.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.636,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	7.450,00	€ 2,77	€ 20.636,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 20.636,50

Valore corpo	€ 20.636,50
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.636,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.636,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENO	agricolo	7.450,00	€ 20.636,50	€ 20.636,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.095,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 17.000,00</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA DI REGISTRO

Data generazione:  
15-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom Stefano Pareti**