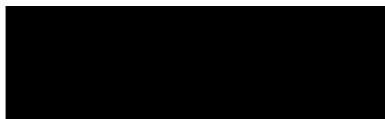


**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

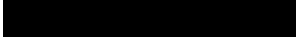
promossa da: **ANGERA SECURITISATION SRL**



N° Gen. Rep. **239/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.04.2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Immobili in Pasturana,**  
**Lotto 002 - Terreni agricoli**  
**Lotto 003 - Terreni in aree urbane**

**Esperto alla stima:** Geom. Emanuel Murador  
**Codice fiscale:**   
**Studio in:** corso Luigi Manacorda 53 - 15033 Casale Monferrato  
**Telefono:** 014255370  
**Fax:** 01429031164  
**Email:** studiomurador@gmail.com  
**Pec:** emanuel.murador@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Regione Montebello n. 8 - Pasturana (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Immobili in Pasturana

**Corpo:** Fabbricato residenziale

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

[REDACTED] - Proprieta` per 1/2  
[REDACTED] - Proprieta` per 1/2,

Foglio 6, particella 101, subalterno 4, indirizzo Regione Montebello snc, piano S1 - T - 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5, superficie 250, rendita € 426,85

**Corpo:** Autorimesse e locali di deposito

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] Proprieta` per 1/2  
[REDACTED] Proprieta` per 1/2,

Foglio 6, particella 417, subalterno 2, indirizzo Regione Montebello snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 20, superficie 22, rendita € 50,61

**Corpo:** Particella 98

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] - Proprieta` per 1/2  
[REDACTED] Proprieta` per 1/2,

Foglio 6, particella 98, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 440, reddito dominicale: € 2,73, reddito agrario: € 1,82

**Corpo:** Particella 99

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] - Proprieta` per 1/2  
[REDACTED] Proprieta` per 1/2,

Foglio 6, particella 99, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10970, reddito dominicale: € 62.32, reddito agrario: € 62.32,

**Corpo:** Particella 102

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] - Proprieta` per 1/2  
[REDACTED] Proprieta` per 1/2,

Foglio 6, particella 102, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 670, reddito dominicale: € 6,92, reddito agrario: € 3.63,

**Corpo:** Particella 103

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] - Proprieta` per 1/2  
[REDACTED] Proprieta` per 1/2,

Foglio 6, particella 103, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 3000, reddito dominicale: € 21.69, reddito agrario: € 18.59,



**Corpo:** Particella 501

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] Proprietà per 1/2  
[REDACTED] Proprietà per 1/2,

Foglio 6, particella 501, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1.180, reddito dominicale: € 4.57, reddito agrario: € 4.27,

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** Particella 180

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] Proprietà 1/2  
[REDACTED] Proprietà 1/2,

Foglio 5, particella 180, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale 1480, reddito dominicale: € 13,58, reddito agrario: € 8,79,

**Corpo:** Particella 199

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] Proprietà 1/2  
[REDACTED] Proprietà 1/2,

Foglio 5, particella 199, qualità Seminativo Irriguo Arbor, classe 1, superficie catastale 1050, reddito dominicale: € 10,85, reddito agrario: € 6,78,

**Corpo:** Particella 200

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] Proprietà 1/2  
[REDACTED] Proprietà 1/2,

Foglio 5, particella 200, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 57, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,01,

**Corpo:** Particella 263

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] Proprietà 1/2  
[REDACTED] Proprietà 1/2,

Foglio 5, particella 263, qualità Seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 4.260, reddito dominicale: € 45.10, reddito agrario: € 37.40,

**Corpo:** Particella 366

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] Proprietà 1/2  
[REDACTED] Proprietà 1/2,

Foglio 5, particella 366, qualità Seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 4.250,00, reddito dominicale: € 45.00, reddito agrario: € 37.31,



**Corpo:** Particella 57

**Categoria:** agricolo

[REDACTED] Proprietà 1/2  
[REDACTED] Proprietà 1/2,

Foglio 17, particella 57, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 1.840,00, reddito dominicale: € 2,25, reddito agrario: € 0,29,

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 003 - Terreni in aree urbane

**Corpo:** Particella 126

**Categoria:** residenziale

[REDACTED] Proprietà 1/2  
[REDACTED] Proprietà 1/2,

Foglio 14, particella 126, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1.030,00, reddito dominicale: € 8,78, reddito agrario: € 8,51,

**Corpo:** Particella 127

**Categoria:** residenziale

[REDACTED] Proprietà 1/2  
[REDACTED] Proprietà 1/2,

Foglio 14, particella 127, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 820,00, reddito dominicale: € 6,99, reddito agrario: € 6,78,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Regione Montebello n. 8 - Pasturana (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Immobili in Pasturana

**Corpo:** Tutto il lotto

**Occupato da** [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** Tutto il lotto

**Libero**

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 003 - Terreni in aree urbane

**Corpo:** Tutto il lotto

**Libero**





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

**Bene:** Regione Montebello n. 8 - Pasturana (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Immobili in Pasturana

**Corpo:** Tutto il lotto

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

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** Tutto il lotto

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

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 003 - Terreni in aree urbane

**Corpo:** Tutto il lotto

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Regione Montebello n. 8 - Pasturana (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Immobili in Pasturana

**Corpo:** Tutto il lotto

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

Unicredit spa, Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, [REDACTED]

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** Tutto il lotto

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa, [REDACTED] SRL, [REDACTED] Banca di Desio e della Brianza spa

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 003 - Terreni in aree urbane

**Corpo:** Tutto il lotto

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa, ANGERA SECURITISATION SRL, [REDACTED] Banca di Desio e della Brianza spa



## 5. Comproprietari

**Beni:** Regione Montebello n. 8 - Pasturana (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Immobili in Pasturana

**Corpo:** Tutto il lotto

Comproprietari: [REDACTED]

**Beni:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** Tutto il lotto

Comproprietari: [REDACTED]

**Beni:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 003 - Terreni in aree urbane

**Corpo:** Tutto il lotto

Comproprietari: [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Regione Montebello n. 8 - Pasturana (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Immobili in Pasturana

**Corpo:** Tutto il lotto

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** Tutto il lotto

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 003 - Terreni in aree urbane

**Corpo:** Tutto il lotto

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Regione Montebello n. 8 - Pasturana (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Immobili in Pasturana

**Corpo:** Tutto il lotto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** Tutto il lotto

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 003 - Terreni in aree urbane

**Corpo:** Tutto il lotto

**Continuità delle trascrizioni:** NO

Per il Lotto 2 e Lotto 3, manca l'accettazione all'eredità di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

## 8. Prezzo

**Bene:** Regione Montebello n. 8 - Pasturana (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Immobili in Pasturana

**Valore complessivo intero:** 180.000,00

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) – 15063

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Valore complessivo intero:** 11.000,00

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) – 15063

**Lotto:** 003 - Terreni in aree urbane

**Valore complessivo intero:** 11.500,00

**Bene:** - Cassano Spinola (AL) – 15063



Beni in **Pasturana (AL)**  
Località/Frazione  
Regione Montebello n. 8

### Lotto: 001 - Immobili in Pasturana

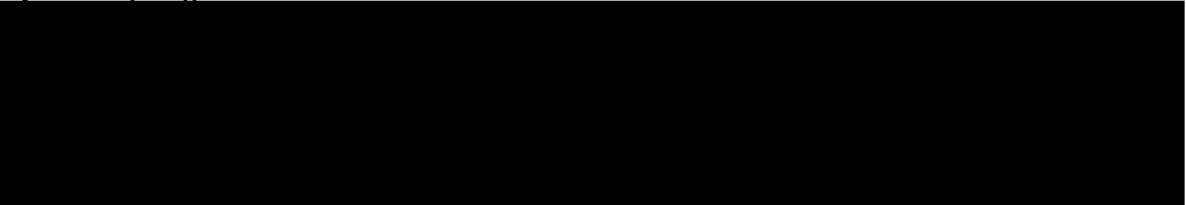
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: **Fabbricato residenziale.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Regione Montebello n. 8

#### Quota e tipologia del diritto



#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:



Proprieta` per 1/2  
Proprieta` per 1/2

Foglio 6, particella 101, subalterno 4, indirizzo Regione Montebello snc, piano S1 - T - 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5, superficie 250, rendita € 426,85

Confini: particella 417.

Note: Graffato alla particella 417 subalterno 3

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scheda catastale da aggiornare con gli interventi realizzati con i permessi edilizi di cui alla sezione specifica della perizia, consistenti nella diversa distribuzione di spazi interni e ampliamenti.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e denuncia di variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di spazi interni e ampliamenti.

Tipo mappale con stazione GPS o celerimetrica: € 1.700,00

Variazione catasto urbano, due schede catastali.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

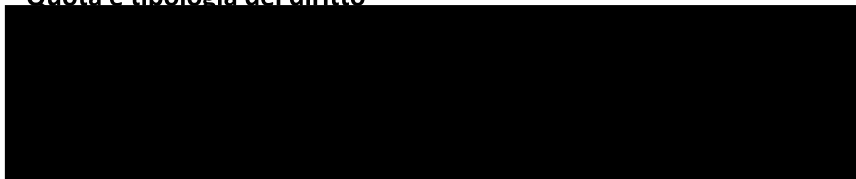
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: Autorimesse e locali di deposito.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Regione Montebello n. 8**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



Proprieta` per 1/2

Proprieta` per 1/2,

Foglio 6, particella 417, subalterno 2, indirizzo Regione Montebello snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 20, superficie 22, rendita € 50,61

Confini: particella 414, sedime particella 417.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scheda catastale da aggiornare con gli interventi realizzati con i permessi edilizi di cui alla sezione specifica della perizia, consistenti nella sistemazione dell'area esterna con la costruzione di box, ricovero attrezzi e piscina.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con creazione di due unità immobiliari.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di box auto, locali deposito attrezzi e piscina esterna. Il Tipo Mappale è già ricompreso nella rappresentazione del bene 1.

Variazione catasto urbano, due schede catastali.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Particella 98.**

**agricolo sito in Regione Montebello n. 8**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:



Proprieta` per 1/2

Proprieta` per 1/2

Foglio 6, particella 98, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 440, reddito dominicale: € 2,73, reddito agrario: € 1,82

Confini: particella 96, particella 95, particella 99

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Coltura non conforme allo stato dei luoghi. Attualmente a prato.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della coltura dichiarata presso l'ADE con mod 26. variazione colturale: € 150,00

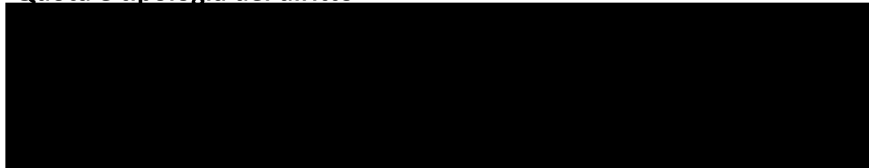
Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: Particella 99.**

agricolo sito in Regione Montebello n. 8

**Quota e tipologia del diritto****Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

Proprieta` per 1/2

Proprieta` per 1/2

Foglio 6, particella 99, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10970, reddito dominicale: € 62.32, reddito agrario: € 62.32

Confini: particella 96, particella 95, strada comunale, particella 102, particella 501.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Coltura non conforme allo stato dei luoghi. Attualmente a prato.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della coltura dichiarata presso l'ADE con mod 26.

variazione colturale: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Particella 102.**

agricolo sito in Regione Montebello n. 8

**Quota e tipologia del diritto****Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

Proprieta` per 1/2

Proprieta` per 1/2

Foglio 6, particella 102, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 670, reddito dominicale: € 6,92, reddito agrario: € 3.63

Confini: particella 99, particella 501, particella 447,, particella 103, strada comunale.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Coltura non conforme allo stato dei luoghi. Attualmente a prato.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della coltura dichiarata presso l'ADE con mod 26.

variazione colturale: € 150,00

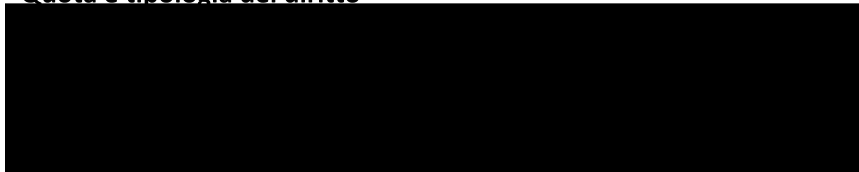
Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: Particella 103.**

agricolo sito in Regione Montebello n. 8

**Quota e tipologia del diritto****Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

Proprieta` per 1/2

Proprieta` per 1/2

Foglio 6, particella 103, qualità seminativo arbor, classe 2, superficie catastale 3.000, reddito dominicale: € 21.69, reddito agrario: € 18.59

**Confini:** particella 102, particella 447, particella 419, strada comunale.**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Coltura non conforme allo stato dei luoghi. Attualmente a prato.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della coltura dichiarata presso l'ADE con mod 26.

variazione colturale: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Particella 501.**

agricolo sito in Regione Montebello n. 8

**Quota e tipologia del diritto****Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

Proprieta` per 1/2

Proprieta` per 1/2

Foglio 6, particella 501, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1.180, reddito dominicale: € 4.57, reddito agrario: € 4.27

**Confini:** particella 98, particella 99,, particella 102, particella 417.**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Coltura non conforme allo stato dei luoghi. Attualmente a prato.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della coltura dichiarata presso l'ADE con mod 26.

variazione colturale: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno.

**Attrazioni storiche:** nessuno.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno nelle vicinanze

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Tutto il lotto

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pasturana (AL), Regione Montebello n. 8**

**Terreni agricoli in Regione Montebello a Pasturana**

**Occupato da** [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi:** NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo N. 2828/2014; A rogito di Tribunale di Treviso in data 28/05/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 06/06/2014 ai nn. 2194/201; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 70.189,12.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 22/01/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 01/10/2014 ai nn. 3665/360; Importo ipoteca: € 11.590,00; Importo capitale: € 8.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Amministrativa annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, [REDACTED] e de [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 705/2015; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 03/07/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 29/04/2015 ai nn. 1035/151; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 297.748,74.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 31/07/2015 ai nn. 3337/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 24/09/2015 ai nn. 3562/2774.





**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [REDACTED] Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 31/07/2015 ai nn. 3340/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 24/09/2015 ai nn. 3563/2775.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [REDACTED] Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 27/09/2016 ai nn. 9388 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 30/09/2016 ai nn. 3843/2869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo N. 5811/2016 del 03.10.2016; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 03/10/2016 ai nn. 5811 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 23/12/2016 ai nn. 5217/3891.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento n. 7075/2016 del 16.11.2016; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 16/11/2016 ai nn. 7075 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 29/12/2016 ai nn. 5309/3947.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento n. 2392 del 09.08.2020; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 09/08/2020 ai nn. 2392 iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure in data 09/10/2020 ai nn. 3480/2736.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tutto il lotto

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

**Spese di gestione condominiale:** Immobile non a regime condominiale

**Identificativo corpo:** Tutto il lotto

**sito in Pasturana (AL), Regione Montebello n. 8**

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

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

**Millesimi di proprietà:** nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di ante ventennio - a rogito di notaio Bailo Gianluigi, in data 22/04/1999, ai nn. 73665/10443; trascritto a Conservatoria RR.II. di Novi Ligure, in data 27/04/1999, ai nn. 1798/1319.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tutto il lotto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Regione Montebello n. 8**

Numero pratica: 08/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con piccolo ampliamento

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/03/1990 al n. di prot. 504

Rilascio in data 21/04/1990 al n. di prot. 08

Numero pratica: 08/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Ristrutturazione con piccolo ampliamento

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 27/10/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 49/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante alla CE 08/1990 e variante 37/1990 con costruzione di recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/07/1991 al n. di prot. 1724

Rilascio in data 07/10/1991 al n. di prot. 49

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato residenziale

### **Garage o autorimessa [G] sito in Regione Montebello n. 8**

Numero pratica: 22/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione box auto, ricovero attrezzi, piscina, wc, porticato, muro di contenimento e sistemazione area.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/05/2004 al n. di prot. 1484

Rilascio in data 21/08/2004 al n. di prot. 22/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimesse e locali di deposito



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trasformazione del portico al piano primo in bagno con aumento di volumetria e realizzazione ex novo di locale ad uso lavanderia addossato ad altro fabbricato. Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria alternativa al Permesso di Costruire

Descrizione delle opere da sanare: Bagno al primo piano e locale lavanderia al piano terra, nonché piccole variazioni alla distribuzione interna e modifiche di prospetto. L'intervento è soggetto a benestare della commissione locale del paesaggio.

Oneri professionali di rilievo progetto e presentazione: € 4.500,00

Oneri di urbanizzazione : € 4.000,00

Oneri di costruzione: € 700,00

SCIA in sanatoria + diritti: € 581,00

Oneri Totali: **€ 9.781,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Considerata una superficie utile residenziale pari a mq 145,69 e considerato un ampliamento utile realizzabile pari al 20% della superficie esistente pari a mq 29,00 si verifica la superficie realizzata in assenza di permessi pari a mq 27,85. In caso di verifica più approfondita delle superfici, nella quale non si verificasse un ambiente, è possibile trasformare il locale lavanderia in portico aperto con la modifica della muratura.

Si raccomanda di valutare gli interventi necessari, prima dell'acquisto, con un tecnico di fiducia.

Il portico al piano primo chiuso con vetrate fisse, dovrà essere reso aperto e dovrà essere rimosso il sopralco in legno realizzato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato residenziale

**Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione di spazi interni nell'ambiente bagno e della trasformazione della finestra in porta per accesso diretto dal cortile al deposito.

Sarà necessario demolire una piccola tettoia ad uso ricovero animali domestici, addossato sul lato di dimensioni pari a metri 3.25 x 6.60.

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria alternativa al Permesso di Costruire

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di spazi interni e rappresentazione corretta dell'area esterna.

Oneri professionali di rilievo progetto e presentazione: € 1.500,00

SCIA in sanatoria + diritti: € 581,00

Oneri Totali: **€ 2.081,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimesse e locali di deposito



**Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Note sulla conformità: Conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato residenziale

**Garage o autorimessa [G]**

**Note sulla conformità: Conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimesse e locali di deposito

**Per tutti i terreni del lotto UNO**

**Note generali sulla conformità:** Terreno in area agricola soggetta a: - vincolo idrogeologico AA ai sensi della LR n. 45 del 09.09.1989 - vincolo di tutela paesaggistico e ambientale per le zone densamente boscate (particelle 98, 99 e 501 parte) - vincolo di paesaggio naturale collinare per le particelle 98, 99 parte, 102 parte e 103 parte - fascia di rispetto stradale di ml. 20,00 per le particelle 99 parte, 102 parte e 103 parte.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Particelle 98, 99, 102, 103 e 501

A cavallo delle particelle 99 e 501, sono stati edificati due bassi fabbricati, di cui uno ad uso ricovero cavalli di dimensioni lorde 21,20 mq in struttura di legno ed uno a ricovero attrezzi per una dimensione di mq. 52,00 in struttura in ferro, ambedue posati su basamento in cemento, che andranno rimossi completamente. Il costo di demolizione è stato indicato nella valutazione della particella 99.

Sarà necessario demolire una piccola tettoia ad uso ricovero animali domestici, addossato sul lato EST delle autorimesse, di dimensioni pari a metri 3.25 x 6.60.



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

Immobile a destinazione residenziale libero su tre lati e disposto su due piani fuori terra ed uno entro terra, nell'immediata periferia del comune di Pasturana.

Con ingresso su soggiorno, si compone al piano terra di tre camere, una lavanderia, cucina, bagno e collegata a mezzo scala interna a doppia rampa, al piano primo tre camere, una camera armadi, un bagno ed un portico chiuso da vetrate.

La costruzione originaria è un ex fabbricato rurale oggetto di molteplici interventi di ristrutturazione risalenti agli anni '90 e successiva costruzione delle pertinenze del 2004; nel complesso si trova in discreto stato di manutenzione.

Con forma tipicamente rurale con scala centrale che disimpegna le camere passanti, è stato oggetto di adeguamenti igienico sanitari con la realizzazione di un corpo di fabbrica aggettante per i bagni a servizio dei due piani. Si trova in posizione ben soleggiata e aerata.

Ha di pertinenza un'ampia area verde con giardino, piscina, box auto e locali di deposito.

Il sedime di proprietà è debitamente cintato e si accede da cancello elettrificato da strada privata su sedime di altra proprietà.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **336,80**

E' posto al piano: Terra, primo e primo piano seminterrato;

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 metri

L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discreto stato di manutenzione. Necessita comunque di interventi su parti di finitura oggetto di deterioramento.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>inesistente - muratura poggiata su terreno</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Zona notte piano primo
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Per i bagni
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b> Note: In fase di sopralluogo è stato richiesto alla proprietà di fornire la certificazione degli impianti mai prodotti.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi multistrato</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b> Note: Provvisto di libretto ma sprovvisto del certificato di collaudo.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	25.4 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2019
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si prende come riferimento la norma UNI 10750 (superficie commerciale) così sinteticamente: Superfici utili e muri interni: computati al lordo Muri perimetrali esterni: computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50) Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare): computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25) Balconi, le terrazze e similari: la superficie si misura fino al contorno esterno Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo: la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Piano Terra	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
Residenziale Piano Primo	sup lorda di pavimento	103,30	1,00	103,30
Portico Piano Primo	sup lorda di pavimento	27,50	0,20	5,50
Terrazzo Piano Primo	sup lorda di pavimento	15,00	0,10	1,50
Cantina Primo Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	46,00	0,10	4,60
		<b>336,80</b>		<b>259,90</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Autorimesse e locali di deposito**

Immobili di pertinenza dell'unità immobiliare principale costituenti in box doppio, un locale ad uso ricovero attrezzi ed una zona a portico.

La struttura è stata realizzata in muratura portante con struttura della copertura in legno e coppi. Si trova nella zona a Nord del fabbricato principale, a forma rettangolare allungata, in area comoda al parcheggio e all'uso a cui è destinato.

I portoni a protezione degli ingressi dell'autorimessa, sono di tipo sezionale elettrificato, mentre gli altri serramenti sono in ferro a vetro singolo.

La pavimentazione è in battuto di cemento e l'immobile si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Completa la consistenza una piscina interrata di 50 metri quadrati per la quale non è stato verificato il funzionamento degli impianti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **131,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 metri

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discreto stato di manutenzione. Necessita comunque di interventi su parti di finitura oggetto di deterioramento.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti 1</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>





**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **senza certificazione**

Note: In fase di sopralluogo è stato richiesto alla comproprietà di fornire la certificazione degli impianti mai prodotti.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si prende come riferimento la norma UNI 10750 (superficie commerciale) così sinteticamente: Superfici utili e muri interni: computati al lordo Muri perimetrali esterni: computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50) Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare): computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25) Balconi, le terrazze e simili: la superficie si misura fino al contorno esterno Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo: la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa e Portico Piano Terra	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
Piscina	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		<b>131,00</b>		<b>131,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 98**

Terreno di pertinenza dell'unità immobiliare principale, cintato nel perimetro del lotto.

### 1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **440,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie a prato

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	440,00	1,00	440,00
		<b>440,00</b>		<b>440,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 99**

Terreno di pertinenza dell'unità immobiliare principale, cintato nel perimetro del lotto.

### 1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **10.970,00**

il terreno risulta di forma Terra

Tessitura prevalente argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva

Sistemazioni agrarie a prato

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	10.970,00	1,00	10.970,00
		<b>10.970,00</b>		<b>10.970,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 102**

Terreno di pertinenza dell'unità immobiliare principale, cintato nel perimetro del lotto.

**1. Quota e tipologia del diritto**Superficie complessiva di circa mq **670,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie a prato

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	670,00	1,00	670,00
		<b>670,00</b>		<b>670,00</b>



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 103**

Terreno di pertinenza dell'unità immobiliare principale, cintato nel perimetro del lotto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **3.000,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie a prato

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	3.000,00	1,00	3.000,00
		<b>3.000,00</b>		<b>3.000,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 501**

Terreno di pertinenza dell'unità immobiliare principale, cintato nel perimetro del lotto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **1.180,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie a prato

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.180,00	1,00	1.180,00
		<b>1.180,00</b>		<b>1.180,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - sezione di Pasturana;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Pasturana.

**8.3 Valutazione corpi:****Nota generale sulla metodologia e sui valori di riferimento presi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 181.930,00.

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare oggetto di stima, si sono esaminati i valori OMI forniti per il primo semestre 2020, e per la zona R1 zona agricola, non vengono forniti valori.

Si prendono quindi in considerazione i dati forniti per l'area B1 decurtandoli del 20%.

Abitazioni civili: €/mq 700/1050 con un valore medio di €/mq 875 - 20% = 700 €/mq

Box €/mq 380/570 con un valore medio di €/mq 475 - 20% = 380 €/mq

Per i locali di deposito, si attribuisce lo stesso valore del box

Nel fornire i valori dell'OMI, l'Agenzia delle Entrate, specifica quanto segue: si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Inoltre vedasi Corte di Cassazione, ordinanza del 23 maggio 2019 n. 13992 e Corte di Cassazione 25707/2015.



Si prendono quindi in considerazione anche i valori di compravendita di immobili simili, estrapolandoli dagli annunci di vendita così ottenendo:

#### Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale Piano Terra	145,00	€ 700,00	€ 101.500,00
Residenziale Piano Primo	103,30	€ 700,00	€ 72.310,00
Portico Piano Primo	5,50	€ 700,00	€ 3.850,00
Terrazzo Piano Primo	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
Cantina Primo Piano Seminterrato	4,60	€ 700,00	€ 3.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 181.930,00
Valore corpo			€ 181.930,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 181.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.965,00

#### Autorimesse e locali di deposito. Garage o autorimessa [G]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa e Portico Piano Terra	81,00	€ 380,00	€ 30.780,00
Piscina	50,00	€ 180,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.780,00
Valore corpo			€ 39.780,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.890,00

#### Particella 98. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 413,60.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	440,00	€ 0,94	€ 413,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 413,60
Valore corpo			€ 413,60
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 413,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 206,80



**Particella 99. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.311,80.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>estinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	10.970,00	€ 0,94	€ 10.311,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.311,80
demolizione dei box abusivi detrazione di € 6000,00			€ -6.000,00
Vaore corpo			€ 4.311,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.311,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.155,90

**Particella 102. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 629,80.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	670,00	€ 0,94	€ 629,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 629,80
Valore corpo			€ 629,80
Valore Petinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 629,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 314,90

**Particella 103. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.820,00.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	3.000,00	€ 0,94	€ 2.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.820,00
Valore corpo			€ 2.820,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.410,00

**Particella 501. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.109,20.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazion</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.180,00	€ 0,94	€ 1.109,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.109,20
Valore corpo			€ 1.109,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.109,2
Valore complessivo diritto e quota			€ 554,60



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo popolare [A4]	259,90	€ 181.930,00	€ 90.965,00
Autorimesse e locai di deposito	Garage o autorimessa [G]	131,00	€ 39.780,00	€ 19.890,00
Particella 98	agricolo	440,00	€ 413,60	€ 206,80
Particella 99	agricolo	10.970,00	€ 4.311,80	€ 2.155,90
Particella 102	agricolo	670,00	€ 629,80	€ 314,90
Particella 103	agricolo	3.00000	€ 2.820,00	€ 1.410,00
Particella 501	agricolo	1.180,00	€ 1.109,20	€ 554,60

**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% ) € 34.649,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.912,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 180.433,24

**ARROTONDATO: € 180.000,00**





Beni in **Cassano Spinola (AL)****Lotto: 002 - Terreni agricoli**

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

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

**Identificativo corpo: Particella 180.**

**Quota e tipologia del diritto****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[Redacted] Proprietà per 1/2  
[Redacted] Propr. per 1/2

Foglio 5, particella 180, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale 1480, reddito dominicale: € 13,58, reddito agrario: € 8,79

Confini: particella 179, strada vicinale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione catastale a seminativo irriguo, ma di fatto ad uso prato

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: coltura catastale

variazione con Mod. 26: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Particella 199.**

**Quota e tipologia del diritto****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:



Foglio 5, particella 199, qualità Seminativo Irriguo Arbor, classe 1, superficie catastale 1050, reddito dominicale: € 10,85, reddito agrario: € 6,78



Confini: particella 198, strada vicinale. particella 202, strada vicinale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione catastale a seminativo irriguo arbor, ma di fatto ad uso prato

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: coltura catastale  
variazione con Mod. 26: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **Identificativo corpo: Particella 200.**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:



Foglio 5, particella 200, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 57, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,01

Confini: strada, particella 197, particella 299, particella 201.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **Identificativo corpo: Particella 263.**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:



Foglio 5, particella 263, qualità Seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 4.260, reddito dominicale: € 45.10, reddito agrario: € 37.40

Confini: strada, particella 262, particella 366, particella 346.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione catastale a seminativo irriguo arbor, ma di fatto ad uso prato

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Coltura catastale  
Modello 26 per variazione coltura catastale: € 150,00

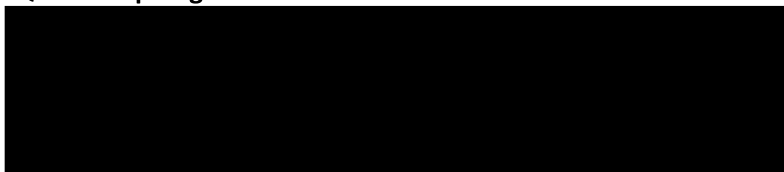
Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: Particella 366.**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:



Foglio 5, particella 366, qualità Seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 4.250,00, reddito dominicale: € 45.00, reddito agrario: € 37.31

Confini: particella 263, particella 262, particella 264, particella 265, particella 346.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione catastale a seminativo irriguo arbor, ma di fatto ad uso prato

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Coltura catastale

Modello 26 per variazione coltura catastale: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Particella 57.**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:



Foglio 17, particella 57, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 1.840,00, reddito dominicale: € 2,25, reddito agrario: € 0,29

Confini: particella 187, particella 60, particella 59, particella 189, particella 66.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione catastale a seminativo, ma di fatto ad uso prato.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Coltura catastale

Modello 26 per variazione coltura catastale: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Tutte le particelle del lotto  
agricolo sito in Cassano Spinola (AL),  
Libero

Note: Ad esclusione della particella 200 (bosco) tutti i terreni risultano coltivati, ma dalle ricerche effettuate presso i pubblici registri, non ci sono contratti di locazione registrati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Amministrativa annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo N. 2828/2014; A rogito di Tribunale di Treviso in data 28/05/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Tortona in data 10/06/2014 ai nn. 1557/172; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 192.075,18.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Amministrativa annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo N. 2828/2014; A rogito di Tribunale di Treviso in data 28/05/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Tortona in data 10/06/2014 ai nn. 1558/173; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 70.189,12.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Desio e della Brianza spa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 6683 del Tribunale di Monza del 16.10.2013; A rogito di Tribunale di Monza in data 16/10/2013; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Tortona in data 04/07/2014 ai nn. 1800/205; Importo ipoteca: € 69.000,00; Importo capitale: € 53.272,14.





**7.2 Conformità urbanistica:**

**Note sulla conformità: conforme**

**Note generali sulla conformità:** Aree per attività agricole a regime speciale N1 - N.d" A art. 37 bis, Aree vincolate ai sensi della L. 1497/39" - N.d" A art.56, Area di recupero naturalistico" - N.d" A art.5 3bis, ZPS - zona di protezione speciale" - N.d" A art. 58bis, Vincolo art. 142, D.Lgs. n.42/2004" - N.d" A art.53, Fascia di rispetto art.29 L.R.56/77 e s.m.i." - N.d" A art.50, Fascia di rispetto della viabilità extraurbana" - N.d" A art.48, SIC - sito di importanza comunitaria - N.d" A art.58bis, classe IIIa: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tutte le particelle di cui al Lotto DUE

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 180**

Terreno agricolo di superficie 1.480,00 mq coltivato a prato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq **1.480,00**  
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante  
 Tessitura prevalente argilloso  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Coltive erbacee prato  
 Coltive arboree nessuna  
 Selvicoltive nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

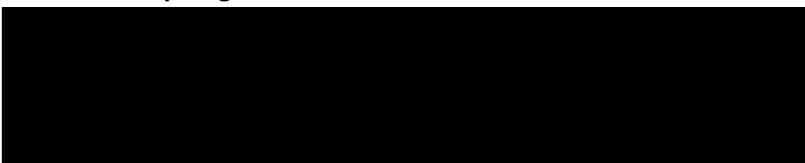
Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.480,00	1,00	1.480,00
		<b>1.480,00</b>		<b>1.480,00</b>



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 199**

Terreno agricolo di superficie 1.050,00 mq coltivato a prato.

**1. Quota e tipologia del diritto**Superficie complessiva di circa mq **1.050,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.050,00	1,00	1.050,00
		<b>1.050,00</b>		<b>1.050,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 200**

Terreno agricolo di superficie 57 mq incolto a bosco.

**1. Quota e tipologia del diritto**Superficie complessiva di circa mq **47,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee bosco spontaneo

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	47,00	1,00	47,00
		<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 263**

Terreno agricolo di superficie 57 mq incolto a bosco.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq **4.260,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	4.260,00	1,00	4.260,00
		<b>4.260,00</b>		<b>4.260,00</b>





Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Particella 366**

Terreno agricolo di superficie 57 mq incolto a bosco.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **4.250,00**  
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante  
 Tessitura prevalente argilloso  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee prato  
 Colture arboree nessuna  
 Selvicolture nessuna  
 Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	4.250,00	1,00	4.250,00
		<b>4.250,00</b>		<b>4.250,00</b>

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Particella 57**

Terreno agricolo di superficie 57 mq incolto a bosco.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **1.840,00**  
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia collinare  
 Tessitura prevalente argilloso  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee bosco  
 Colture arboree nessuna



Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.840,00	1,00	1.840,00
		<b>1.840,00</b>		<b>1.840,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Sezione Cassano Spinola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Cassano Spinola.

**8.3 Valutazione corpi:****Particella 180. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.391,20.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.480,00	€ 0,94	€ 1.391,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.391,20
Valore corpo			€ 1.391,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.391,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 695,60

**Particella 199. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 987,00.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.050,00	€ 0,94	€ 987,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 987,00
Valore corpo			€ 987,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 987,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 493,50



**Particella 200. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24,91.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	47,00	€ 0,53	€ 24,91
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24,91
Valore corpo			€ 24,91
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24,91
Valore complessivo diritto e quota			€ 12,46

**Particella 263. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.004,40.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	4.260,00	€ 0,94	€ 4.004,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.004,40
Valore corpo			€ 4.004,40
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.004,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.002,20

**Particella 366. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.995,00.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	4.250,00	€ 0,94	€ 3.995,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.995,00
Valore corpo			€ 3.995,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.995,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.997,50

**Particella 57. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.803,20.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.840,00	€ 0,98	€ 1.803,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.803,20
Valore corpo			€ 1.803,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.803,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 901,60



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Particella 180	agricolo	1.480,00	€ 1.391,20	€ 695,60
Particella 199	agricolo	1.050,00	€ 987,00	€ 493,50
Particella 200	agricolo	47,00	€ 24,91	€ 12,46
Particella 263	agricolo	4.260,00	€ 4.004,40	€ 2.002,20
Particella 366	agricolo	4.250,00	€ 3.995,00	€ 1.997,50
Particella 57	residenziale	1.840,00	€ 1.803,20	€ 901,60

**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% )	€ 2.091,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 750,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 11.103,00</b>
---	--------------------

**ARROTONDATO: € 11.000,00**

## Beni in Cassano Spinola (AL)

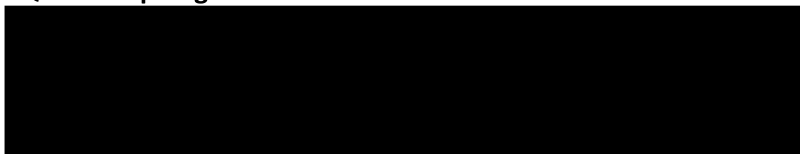
## Lotto: 003 - Terreni in aree urbane

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

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

Identificativo corpo: Particella 126.

## Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



Foglio 14, particella 126, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1.030,00, reddito dominicale: € 8,78, reddito agrario: € 8,51

Confini: particella 260, particella 123, particella 331, particella 440, particella 127, particella 125, particella 124.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione catastale a seminativo, ma di fatto ad uso prato.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Coltura catastale

Modello 26 per variazione coltura catastale: € 150,00

Oneri Totali: € 150,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Particella 127.

## Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



Foglio 14, particella 127, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 820,00, reddito dominicale: € 6,99, reddito agrario: € 6,78



Confini: particella 126, particella 440, particella 128, particella 125.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Destinazione catastale a seminativo, ma di fatto ad uso prato.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura.

Descrizione delle opere da sanare: Coltura catastale

Modello 26 per variazione coltura catastale: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale edificata.

**Servizi presenti nella zona:** nessuno di rilievo

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno di rilievo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale di espansione

**Importanti centri limitrofi:** nessuno

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna

**Attrazioni storiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** strada comunale a 200 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Particella 126 e 127

**Area urbana inedificabile sito in Cassano Spinola (AL),**

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Amministrativa annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo N. 2828/2014; A rogito di Tribunale di Treviso in data 28/05/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Tortona in data 10/06/2014 ai nn. 1557/172; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 192.075,18.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Amministrativa annotata a favore di Impresa One srl contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo N. 2828/2014; A rogito di Tribunale di Treviso in data 28/05/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Tortona in data 10/06/2014 ai nn. 1558/173; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 70.189,12.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Desio e della Brianza spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 6683 del Tribunale di Monza del 16.10.2013; A  
rogito di Tribunale di Monza in data 16/10/2013; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Tor-  
tona in data 04/07/2014 ai nn. 1800/205; Importo ipoteca: € 69.000,00; Importo capitale: €  
53.272,14.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da:  
Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data  
03/10/2016 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Tortona in data 23/12/2016 ai nn.  
3664/2683.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ales-  
sandria in data 07/08/2020 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di Tortona in data  
15/10/2020 ai nn. 2601/1968.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tutte le particelle del Lotto TRE

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

**Spese di gestione condominiale:** Immobile non a gestione condominiale

**Identificativo corpo:** Tutte le particelle del lotto TRE

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio per Successione Testamentaria di [REDACTED] in data [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
dal [REDACTED] per Successione Testamentaria di [REDACTED] tra-  
scritto a Conservatoria RR.II. di [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: No, manca l'accettazione dell'eredità di [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tutte le particelle del Lotto TRE



**7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** tutte le particelle del Lotto TRE

**7.2 Conformità urbanistica: conforme**

**Urbana inedificabile**

**Note generali sulla conformità: Aree di nuovo impianto (C1/5) -N.d" A art.29 e art.30 nella quale gravano il "Vincolo idrogeologico" - N.d" A art.54**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** tutte le particelle del Lotto TRE

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Particella 126**

Terreno agricolo di superficie 57 mq incolto a bosco.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq **1.030,00**  
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia collinare  
 Tessitura prevalente argilloso  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee prato  
 Colture arboree nessuna  
 Selvicolture nessuna  
 Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
		<b>1.030,00</b>		<b>1.030,00</b>





Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Particella 127**

Terreno agricolo di superficie 57 mq incolto a bosco.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq **820,00**  
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia collinare  
 Tessitura prevalente argilloso  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione successiva  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee prato  
 Colture arboree nessuna  
 Selvicolture nessuna  
 Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie catastale in visura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	820,00	1,00	820,00
		<b>820,00</b>		<b>820,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Sezione Cassano Spinola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Cassano Spinola.



**8.3 Valutazione corpi:****Particella 126. Area urbana inedificabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 968,20.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.030,00	€ 0,94	€ 968,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 968,20
Valore corpo			€ 968,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 968,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 484,10

**Particella 127. Area urbana inedificabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 770,80.

Si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi primo semestre 2020.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	820,00	€ 0,94	€ 770,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 770,80
Valore corpo			€ 770,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 770,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 385,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Particella 126	residenziale	1.030,00	€ 968,20	€ 484,10
Particella 127	residenziale	820,00	€ 770,80	€ 385,40

**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% )	€ 2.091,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 11.553,00</b>
---	--------------------

**ARROTONDATO: € 11.500,00**

Data generazione: 12-03-2021

L'Esperto alla stima

**Geom. Emanuel Murador**