

---

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

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. 96/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2024 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**  
Custode: **Avv. ANDREA GATTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Terreni agricoli**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Caruso  
**Codice fiscale:** CRSLN82A13A182J  
**Studio in:** Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131-778518  
**Email:** ing.alessandro.caruso@gmail.com  
**Pec:** alessandro.caruso@ingpec.eu



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Verdi - Alluvioni Piovera (AL) - 15047**Lotto:** 001 - Terreni agricoli**Corpo:** Terreno sub. 192**Categoria:** agricolo**Intestatario:**

- € e nato ad (AL) il CF.  
 s, Proprietà 1/1,

**Catasto Terreni:**

- Comune Alluvioni Piovera, sez. Alluvioni Cambiò, foglio 7, particella 192, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2400 mq, reddito dominicale: € 24,17 euro, reddito agrario: € 19,83 euro,

**Corpo:** Terreno sub. 194**Categoria:** agricolo**Intestatario:**

- nato a (AL) il CF.  
 -----, Proprietà 1/1,

**Catasto Terreni:**

- Comune Alluvioni Piovera, sez. Alluvioni Cambiò, foglio 7, particella 194, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 7520 mq, reddito dominicale: € 93,21 euro, reddito agrario: € 66,02 euro,

**Corpo:** Terreno sub. 426**Categoria:** agricolo**Intestatario:**

- nato a (AL) il CF.  
 orietà 1/1,

**Catasto Terreni:**

- Comune Alluvioni Piovera, sez. Alluvioni Cambiò, foglio 7, particella 426, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1680 mq, reddito dominicale: € 16,92 euro, reddito agrario: € 13,88 euro,

**2. Stato di possesso****Bene:** Via Verdi - Alluvioni Piovera (AL) - 15047**Lotto:** 001 - Terreni agricoli**Corpo:** Terreno sub. 192**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** Terreno sub. 194**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** Terreno sub. 426**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via Verdi - Alluvioni Piovera (AL) - 15047

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** Terreno sub. 192

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

**Corpo:** Terreno sub. 194

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

**Corpo:** Terreno sub. 426

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Verdi - Alluvioni Piovera (AL) - 15047

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** Terreno sub. 192

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Organa SPV Srl, SANPAOLO IMI SPA

**Corpo:** Terreno sub. 194

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Organa SPV Srl, SANPAOLO IMI SPA

**Corpo:** Terreno sub. 426

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Organa SPV Srl, SANPAOLO IMI SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Verdi - Alluvioni Piovera (AL) - 15047

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** Terreno sub. 192

**Comproprietari:**

**Corpo:** Terreno sub. 194

**Comproprietari:**

**Corpo:** Terreno sub. 426

**Comproprietari:**

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Verdi - Alluvioni Piovera (AL) - 15047

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** Terreno sub. 192

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno sub. 194

**Misure Penali:** NO



**Corpo:** Terreno sub. 426  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Verdi - Alluvioni Piovera (AL) - 15047

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** Terreno sub. 192  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno sub. 194  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno sub. 426  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Verdi - Alluvioni Piovera (AL) - 15047

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Valore complessivo intero:** 16.000,00



**Beni in Alluvioni Piovera (AL)**  
Via Verdi

**Lotto: 001 - Terreni agricoli**

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

Data di presentazione: 08-08-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Terreno sub. 192.****agricolo sito in Alluvioni Piovera (AL), Via Verdi**

Note: Trattasi di terreno agricolo

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

- Simbolo catastale \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (AL) il \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_  
Proprietà 1/1,

**Catasto Terreni:**

- Comune Alluvioni Piovera, sez. Alluvioni Cambiò, foglio 7, particella 192, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2400 mq, reddito dominicale: € 24,17 euro, reddito agrario: € 19,83 euro

**Derivante da:**

- Al sig. \_\_\_\_\_ re, la proprietà è derivata attraverso: Atto del Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \_\_\_\_\_ partito PI di ALESSANDRIA in atti dal \_\_\_\_\_

**Confini:**

Il terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina: Via Verdi interposta con il mappale 168; con i mappali 426; con la strada privata interposta con i mappali 222 e 221; con i mappali 191 e 190, il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

**Note:**

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/12/2017 in atti dal 12/04/2019 LEGGE REGIONALE 22 proveniente dal comune di Alluvioni Cambio` A211; trasferito al comune di Alluvioni Piovera sezione Alluvioni Cambio` M397A. (n. 1/2019). Precedentemente, lo stesso mappale censito nel Comune di Alluvioni Cambiò, con le stesse caratteristiche, ha subito le seguenti variazioni catastali:
- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: Terreno sub. 194.**

agricolo sito in Alluvioni Piovera (AL), Via Verdi

Note: Trattasi di terreno agricolo

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

- S ..... nato a ..... (AL) il ..... CF. ....  
....., Proprietà 1/1 ,

Catasto Terreni:

- Comune Alluvioni Piovera, sez. Alluvioni Cambiò, foglio 7, particella 194, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 7520 mq, reddito dominicale: € 93,21 euro, reddito agrario: € 66,02 euro

Derivante da:

- Al sig. : ..... la proprietà è derivata attraverso: Atto del .....  
Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. ....  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico ..... :eparto PI di  
ALESSANDRIA in atti

Confini:

Il terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina: Via Verdi interposta con il mappale 169, 410,172,174; con i mappali 692, 695, 202; con la strada privata interposta con i mappali 224 e 222; con i mappali 426 e 193, il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/12/2017 in atti dal 12/04/2019 LEGGE REGIONALE 22 proveniente dal comune di Alluvioni Cambio` A211; trasferito al comune di Alluvioni Piovera sezione Alluvioni Cambio` M397A. (n. 1/2019). Precedentemente, lo stesso mappale censito nel Comune di Alluvioni Cambiò, con le stesse caratteristiche, ha subito le seguenti variazioni catastali:
- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno sub. 426.**

agricolo sito in Alluvioni Piovera (AL), Via Verdi

Note: Trattasi di terreno agricolo

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

- S ..... nato a ..... (AL) il ..... F. ....  
....., Proprietà 1/1 ,

Catasto Terreni:

- Comune Alluvioni Piovera sez. Alluvioni Cambiò, foglio 7, particella 426, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1680 mq, reddito dominicale: € 16,92 euro, reddito agrario: € 13,88 euro

Derivante da:

- Al sig. [redacted] la proprietà è derivata attraverso: Atto di [redacted] Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. [redacted] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di ALESSANDRIA in atti da [redacted]

Confini:

Il terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina: Via Verdi interposta con il mappale 168, 169; con i mappali 193, 194; con la strada privata interposta con i mappali 222; con il mappale 192, il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/12/2017 in atti dal 12/04/2019 LEGGE REGIONALE 22 proveniente dal comune di Alluvioni Cambio` A211; trasferito al comune di Alluvioni Piovera sezione Alluvioni Cambio` M397A. (n. 1/2019). Precedentemente, lo stesso mappale censito nel Comune di Alluvioni Cambiò, con le stesse caratteristiche, ha subito le seguenti variazioni catastali:
- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Tutti i beni della presente relazione sono ubicati nel Comune di Alluvioni Piovera.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria. La morfologia del terreno e della zona la rendono prettamente agricola, con distese di terreni coltivati e raggruppamenti di case e fabbricati elevati a pochi piani fuori terra e spesso a servizio dei terreni, identificati nella tipologia di cascinali agricoli.

**Caratteristiche zona:** isolata 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Tortona.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Terreno sub. 192

**agricolo sito in Alluvioni Piovera (AL), Via Verdi**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



**Identificativo corpo: Terreno sub. 194**  
**agricolo sito in Alluvioni Piovera (AL), Via Verdi**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Terreno sub. 426**  
**agricolo sito in Alluvioni Piovera (AL), Via Verdi**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di  
contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

A rogito di ONETO LUIGI in data 22/12/2005 ai nn. 72689/25760;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 28/12/2005 ai nn. 12043/2921;

Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 25000;

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di /

contro / ;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 01/04/2011 ai nn. 1262

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 29/04/2011 ai nn. 3127/2039;

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

contro

A rogito di TRIBUNALE ALESSANDRIA in data 18/03/2024 ai nn. 1248

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 12/04/2024 ai nn. 3013/2297;

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 192**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 194**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 426**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Terreno sub. 192**

**Identificativo corpo: Terreno sub. 194**

**Identificativo corpo: Terreno sub. 426**

**agricolo sito in Alluvioni Piovera (AL), Via Verdi**

**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** poiché non si tratta di unità immobiliare in condominio.

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

**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 precedente:

- F nato a S. ..., codice fiscale ..., per la quota di 1000/1000  
**proprietario/i ante ventennio al 28/10/2002**  
 In forza di atto di compravendita a rogito di ...  
 Derivante da impianto meccanografico

### Titolare/Proprietari precedente:

- B nata a: ... il ..., codice fiscale ..., per la quota di 1/1 di usufrutto con diritto di accrescimento;
- ... nato a F ... codice fiscale ...  
 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione dei beni  
**proprietari dal 28/10/2002 al 22/12/2005**  
 In forza di Atto di Donazione accettata - a rogito di ONETO LUIGI, in data 28/10/2002, ai nn. 60800; trascritto a ALESSANDRIA, in data 31/10/2002, ai nn. 8545/5626.

### Note:

DONAZIONE ACCETTATA, trascritta ai nn.8545/5626 in data 31 ottobre 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Oneto Luigi di Alessandria del 28 ottobre 2002, numero di repertorio 60800, a favore ... to a A ... codice fiscale ...  
 ... quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, contro B' ... nata a S ... codice fiscale ...  
 B' ... per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in regime di bene personale, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

### Titolare/Proprietario Attuale:

- ... nato a ... il ... codice fiscale ...  
 ... la quota di 1/1 del diritto di proprietà  
**Proprietario dal 22/12/2005 ad oggi (attuale proprietario)**  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di ONETO LUIGI, in data 22/12/2005, ai nn. 72688/25759; trascritto a ALESSANDRIA, in data 28/05/2005, ai nn. 12042/6899.

### Note:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.12042/6899 in data 28 dicembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Oneto Luigi di Alessandria del 22 dicembre 2005, numero di repertorio 72688/25759, a favore ... to a F ...  
 ... codice fiscale ... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. contro ... )  
 ... codice fiscale ... per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, ... a ... codice fiscale ...  
 R' ... per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub. 192

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub. 194

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub. 426



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono presenti pratiche edilizie in quanto trattasi di terreni agricoli

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

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di terreno agricolo su cui non vi sono fabbricati.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 192

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 194

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 426

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale del Comune di Alluvioni Cambiò approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/07/1999
Zona omogenea:	Zona Rurale E, Art. 29 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29.2 Ai sensi dell'art. 25, 6° comma della LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone rurali è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Per approfondire le ulteriori indicazioni delle NTA, vedasi l'estrapolato in allegato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedansi Art. 29 delle NTA
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Da verificare in quanto la possibilità edificatoria è attribuita all'attività agricola

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



**Note generali sulla conformità:**

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:

- 100% Zona Rurale, "E", di cui all'art. 29 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale;
- 100% Aree a rischio Idraulico - Classe III B, Aree a medio – alto rischio idraulico di cui all' art. 35.2 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale;
- 100% Zona A1 di cui all'art. 2.5 delle norme di attuazione del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po, Progetto Territoriale Operativo del Po;
- 100% AREA PROTETTA di cui alle norme di attuazione del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po, Progetto Territoriale Operativo del Po

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 192

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale del Comune di Alluvioni Cambiò approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/07/1999
Zona omogenea:	Zona Rurale E, Art. 29 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29.2 Ai sensi dell'art. 25, 6° comma della LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone rurali è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Per approfondire le ulteriori indicazioni delle NTA, vedasi l'estrapolato in allegato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedansi Art. 29 delle NTA
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Da verificare in quanto la possibilità edificatoria è attribuita all'attività agricola

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:

- 100% Zona Rurale, "E", di cui all'art. 29 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale;
- 100% Aree a rischio Idraulico - Classe III B, Aree a medio – alto rischio idraulico di cui all' art. 35.2 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale: - In parte Zona di rispetto Impianti di depurazione, di cui all'art. 34 delle norme tecniche di attuazione



del Piano Regolatore Generale Comunale.

- 100% Zona A1 di cui all'art. 2.5 delle norme di attuazione del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po, Progetto Territoriale Operativo del Po;
- 100% AREA PROTETTA di cui alle norme di attuazione del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po, Progetto Territoriale Operativo del Po

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 194

#### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale del Comune di Alluvioni Cambiò approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/07/1999
Zona omogenea:	Zona Rurale E, Art. 29 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29.2 Ai sensi dell'art. 25, 6° comma della LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone rurali è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Per approfondire le ulteriori indicazioni delle NTA, vedasi l'estrapolato in allegato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedansi Art. 29 delle NTA
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Da verificare in quanto la possibilità edificatoria è attribuita all'attività agricola

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:

- 100% Zona Rurale, "E", di cui all'art. 29 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale;
- 100% Aree a rischio Idraulico - Classe III B, Aree a medio – alto rischio idraulico di cui all' art. 35.2 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale;
- 100% Zona A1 di cui all'art. 2.5 delle norme di attuazione del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po, Progetto Territoriale Operativo del Po;
- 100% AREA PROTETTA di cui alle norme di attuazione del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po, Progetto Territoriale Operativo del Po

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sub. 426



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno sub. 192**

Il lotto è costituito da terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria. Entrando nello specifico del terreno agricolo in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 2.400,00 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno adiacente al tratto della Via Verdi, pertanto è possibile accedere all'appezzamento, direttamente dalla via pubblica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.400,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Seminativo

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento, previa verifica grafica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	2.400,00	1,00	2.400,00
		<b>2.400,00</b>		<b>2.400,00</b>

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: REG. AGRARIA 14 - ALLUVUONI PIOVERA

Tipo di destinazione:

Tipologia: SEMINATIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1,5224

Valore di mercato max (€/mq): 1,5224

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno sub. 194**

Il lotto è costituito da terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria. Entrando nello specifico del terreno agricolo in oggetto, presenta una forma irregolare con 8 lati di circa 7.520,00 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno adiacente al tratto della Via Verdi, pertanto è possibile accedere all'appezzamento, direttamente dalla via pubblica



**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.520,00**

il terreno risulta di forma Irregolare con 8 lati ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Seminativo Arboreo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento, previa verifica grafica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	7.520,00	1,00	7.520,00
		<b>7.520,00</b>		<b>7.520,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: REG. AGRARIA 14 - ALLUVUONI PIOVERA

Tipo di destinazione:

Tipologia: SEMINATIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1,5224

Valore di mercato max (€/mq): 1,5224

Descrizione: **agricolo di cui al punto Terreno sub. 426**

Il lotto è costituito da terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria.

Entrando nello specifico del terreno agricolo in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 1.680,00 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno adiacente al tratto della Via Verdi, pertanto è possibile accedere all'appezzamento, direttamente dalla via pubblica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.680,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Seminativo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento, previa verifica grafica.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	1.680,00	1,00	1.680,00
		<b>1.680,00</b>		<b>1.680,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: REG. AGRARIA 14 - ALLUVUONI CAMBIO"

Tipo di destinazione:

Tipologia: SEMINATIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1,5224

Valore di mercato max (€/mq): 1,5224

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

Per la determinazione del valore attribuibile ai terreni facenti parte della presente Esecuzione Immobiliare, sono stati utilizzati come base gli attuali prezzi di mercato dei terreni agricoli con riferimento alla zona specifica in esame, tenendo anche conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e considerando inoltre:

- le caratteristiche agricole con particolare riferimento alla forma ed estensione della superficie e alla presenza/assenza di dotazione irrigua,
- la destinazione urbanistica,
- il tipo di coltura,
- l'esposizione,
- l'accessibilità dei fondi agli effetti della lavorabilità.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alluvioni Piovera;

Altre fonti di informazione: Fonti dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

**8.3 Valutazione corpi:****Terreno sub. 192. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	2.400,00	€ 1,60	€ 3.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.840,00
Valore corpo			€ 3.840,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.840,00



**Terreno sub. 194. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	7.520,00	€ 1,60	€ 12.032,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.032,00
Valore corpo			€ 12.032,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.032,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.032,00

**Terreno sub. 426. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.680,00	€ 1,60	€ 2.688,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.688,00
Valore corpo			€ 2.688,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.688,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.688,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno sub. 192	agricolo	2.400,00	€ 3.840,00	€ 3.840,00
Terreno sub. 194	agricolo	7.520,00	€ 12.032,00	€ 12.032,00
Terreno sub. 426	agricolo	1.680,00	€ 2.688,00	€ 2.688,00
<b>SOMMANO</b>		<b>11.600,00</b>	<b>€ 18.560,00</b>	<b>€ 18.560,00</b>

**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% )	€ 2.784,00
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:	€ 15.776,00
Arrotondamento (+)	€ 224,00
<b>Totale</b>	<b>€ 16.000,00</b>
(A corpo e non a misura)	<b>S.e.&amp; o.</b>
Diconsi Euro Sedicimila/00	

Data generazione:  
08-08-2024



L'Esperto alla stima  
Ing. Alessandro Caruso

