Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **189/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

Esperto alla stima: **Arch. Marina Bernardi**
Codice fiscale: BRNMRN69A45F952S
Partita IVA: 01878330065
Studio in: Corso Bagni 120 - 15011 Acqui Terme (AL)
Telefono: 3496658440
Fax: 3496658440
Email: marina.bernardi@inwind.it
Pec: marina.bernardi@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione Doscio n. 13 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

Corpo: CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

1. [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 1. COSTITUZIONE del 31/07/2009 Pratica n. AL0203447 in atti dal 31/07/2009 COSTITUZIONE (n. 2606.1/2009) 2. [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1), foglio 9, particella 739, scheda catastale presente, indirizzo REGIONE DOSCIO n. 13, piano T-1, comune BISTAGNO, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 152 mq, rendita € 229,31

2. Stato di possesso

Bene: Regione Doscio n. 13 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

Corpo: CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione Doscio n. 13 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

Corpo: CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti : //

Bene: Regione Doscio n. 13 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

5. Comproprietari

Beni: Regione Doscio n. 13 - Bistagno (AL) - 15012
Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

Corpo: CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione Doscio n. 13 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

Corpo: CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione Doscio n. 13 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

Corpo: CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Regione Doscio n. 13 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI
Valore complessivo intero: € 55.899,25.

Beni in **Bistagno (AL)**
Località/Frazione
Regione Doscio n. 13

Lotto: 001 - CASA ABITAZIONE E TERRENI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 30-07-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Regione Doscio n. 13

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [redacted] nato in [redacted] il [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 1. COSTITUZIONE del 31/07/2009 Pratica n. AL0203447 in atti dal 31/07/2009 COSTITUZIONE (n. 2606.1/2009) 2. [redacted] nata in [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1), foglio 9, particella 739, scheda catastale presente, indirizzo REGIONE DOSCIO n. 13, piano T-1, comune BISTAGNO, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 152, rendita € 229,31
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2010 Pratica n. AL0210594 in atti dal 31/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10991.1/2010)
Millesimi di proprietà di parti comuni: NO

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: UNA PARTE DEL FABBRICATO RISULTA PARZIALMENTE DIRUTA (LOCALE DI SGOMBERO AL PIANO TERRA) E LOCALE DI SGOMBERO EX FIENILE AL PIANO PRIMO.
Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: PER LA PORZIONE DI IMMOBILE PARZIALMENTE DIRUTA OCCORRE PRESENTARE DOCFA IN VARIAZIONE COME UNITA' COLLABENTE CATEGORIA F/2
VARIAZIONE DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: I beni immobili pignorati NON sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co.376 L. 178/2020

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA PRETTAMENTE AGRICOLA POSTA A CORONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO DEL COMUNE DI BISTAGNO (AI)

Caratteristiche zona: EXTRAURBANA/ZONA RURALE normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
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: STAZIONE FFS (BUONA), UFFICIO POSTALE (BUONA), FARMACIA (BUONA), FERMATA BUS DI LINEA (BUONA), SCUOLE PRIMARIA E MEDIA (BUONA)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME.
Attrazioni paesaggistiche: Sentiero Anello di Bistagno: Itinerario circolare di circa 15 km tra querceti, castagneti e vigneti, con vedute sul Bricco della Croce (486 m) fino all'arco alpino nelle giornate limpide.
Attrazioni storiche: Torre del Castello: Residuo della fortificazione triangolare del XIII secolo, inglobata in un edificio moderno, simbolo del borgo murato.
Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FFS 1.5 KM, FERMATA BUS DI LINEA 1 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: no

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore [redacted] contro [redacted], [redacted]; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme in data 30/07/2025 ai nn. 3571/3000.

Dati precedenti relativi ai corpi: CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'acquirente del compendio immobiliare subentra all'interno [redacted].
Le spese di gestione annue ammontano a circa € 200,00.
Le quote consortili di sub-entro sono pari a 160,01.
Le quote scadute ad oggi ammontano a circa € 4881,00 o.i.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
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: no
Avvertenze ulteriori: no

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

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cassinelli Ernesto, in data 05/10/1987, ai nn. 57550/12111; trascritto a Conservatoria RR.II di Acqui Terme, in data 26/10/1987, ai nn. 4130/3112.
Note: Come riportato sulla certificazione notarile ai sensi del II°comma dell'art.567 C.P.C. , il codice fiscale del [redacted] riporta come data di nascita il [redacted] ma nell'atto di acquisto e nella nota di trascrizione viene riportata come data di nascita il [redacted]

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Da accesso agli atti del 14/01/2026 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bistagno NON risultano presenti Pratiche Edilizie . Vedere Allegato n. 3.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non essendo presenti Pratiche Edilizie , tenuto conto che trattasi di immobile ante 01/09/1967, (come dichiarato anche nell'art. 7 dell'Atto di compravendita del 05/10/1987 rep. 57550 Notaio Cassinelli) si fa riferimento al primo impianto catastale - COSTITUZIONE del 31/07/2009 Pratica n. AL0203447 in atti dal 31/07/2009 -n. 2606.1/2009.Il Crollo Spontaneo (evento naturale) di una porzione della casa dovuto a incuria, vecchiaia o eventi atmosferici, fa si che lo stato di fatto non coincida più con l'ultimo progetto approvato quindi lo Stato Legittimo, ovvero, nel seguente caso, la planimetria catastale. Per quanto sopra, l'immobile non risulta conforme anche dal punto di vista edilizio e occorre regolarizzarne lo stato di fatto con quanto riportato dalle planimetrie catastali.
Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: ripristino dello stato legittimo, come da scheda catastale.
scia in sanatoria : € 2.000,00
oneri e sanzioni: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2Conformità urbanistica:

Regione Doscio n. 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR N.19-5826 DEL 07-05-2007
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	ART. 33 - Aree destinate alle attività agricole (E) ART. 34 - Zone soggette a vincolo idrogeologico ART. 36 - Prescrizioni geologiche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	max. 50 mq fino al raggiungimento di complessivi 150 mq di Su residenziale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile risulta in classe geologica classe IIIa I art.36 NTA. soggetto a Vincolo idrogeologico (LR 45/99) art. 34 NTA . Mentre risulta identificata all'interno del Piano Paesaggistico Regionale PPR Tavola 2 Beni Paesaggistici in Area di cui alla lettera g : I territori coperti da foreste e da boschi- art. 16 NdA e per i terreni identificati al CT al F.5 m.163 e F. 5 M. 391 risultano in parte, all'interno della Tavola PP5 - rete di connessione paesaggistica- in zona Buffer zone (art.18 NdA). Da PRGC risulta anche che sui terreni identificati al CT al F.9 M. 10-11-12 passa la linea del metanodotto.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI**

L'immobile è ubicato nel comune di Bistagno, in provincia di Alessandria, in Regione Doscio 13. La strada consortile, asfaltata, che conduce all'abitazione è senza uscita.(Allegato n.2 -

individuazione compendio immobiliare)
L'edificio, come da dichiarazione presente nell'art.7 dell'atto di compravendita stipulato il data 05-10-1987- Racc.n.12.111 – Repertorio n.57.550, registrato e trascritto alla conservatoria di Acqui RRII il 26-10-1987 ai n.4130/3112, è stato costruito prima dell'01-09-1967 e non sono state eseguite, successivamente,opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia o concessione in sanatoria. L'immobile, censito al C.T. come fabbricato rurale sino al 31-07-2009 data in cui risulta in atti al N.C.E.U. Censito al F. n.9 – M. n. 739 per il quale è presente la planimetria catastale ,non risultava descritto nella forma e consistenza nell'ultimo atto di compravendita sopra citato. Da verifiche presso la conservatoria dei Registri e ispezioni ipotecarie, si evince che l'immobile è entrato nella disponibilità dei precedenti proprietari per successione legittima, allora come fabbricato rurale, rappresentato sulla planimetria della mappa d'impianto del Catasto al foglio n.9 Mappale n.13. (Allegato n.2 - mappa d'impiato)
Dalla ricerca agli atti presentata all'ufficio tecnico del Comune di Bistagno, non sono emerse pratiche edilizie presentate sino ai giorni nostri.(Allegato n.3)
Nelle date del 17-12-2025 e 13-01-2026 alla presenza del custode del bene, Avvocato [redacted] si è provveduto all'accesso dell'immobile per verificarne lo stato e poter predisporre la perizia di stima.
Il corpo di fabbrica è costituito da un'abitazione che si sviluppa al piano terra e al piano primo,una legnaia al piano terra con soprastante bagno, accessibile direttamente dal corridoio del piano primo e una porzione adibita a locale di sgombero sia al piano terra che al piano primo, che presenta evidenti problemi strutturali e il crollo parziale della copertura. (Allegato n.2- planimetria catastale e allegato n.1- foto dalla n.1 alla n.17)
All'abitazione si accede tramite una porta in legno con anteposta un' inferriata che conduce direttamente al soggiorno di modeste dimensioni, mentre la cucina in parte è posizionata nel sottoscala, nello specifico la zona di lavaggio stoviglie. Le pavimentazioni sono in marmette di cemento e il rivestimento è costituito da piastrelle in ceramica. Una camera, attigua al soggiorno è accessibile solo dall'esterno. Il piano superiore è collegato con una scala a L in cemento che sbarca su di un pianerottolo dal quale si accede ad una camera, sul lato destro e a un corridoio, sul lato sinistro, sul quale affacciano un'ulteriore camera e il bagno.
Le pavimentazioni sono in marmette di cemento mentre i rivestimenti del bagno son costituiti da piastrelle in ceramica.(Allegato n.1- foto n.22-23-30-31).
I solai, sono costituiti da voltini in laterizio intonacati collocati tra putrelle in ferro, caratteristici delle costruzioni dei primi del novecento. Le murature perimetrali sono in pietra e intonaco interno e in alcune porzioni, anche esterno, presentano importanti crepe, in alcuni punti passanti. Sono visibili chiavi di contenimento, in particolare sulla scala già utilizzate per legare i muri strutturali. (Allegato n.1 - foto n.25-33-34-35-37-38).
La copertura, nel locale di sgombero, come già indicato è crollata mentre la porzione a protezione delle camere e del bagno è realizzata con orditura in legno, manto in coppi e cornicione intonacato.
Dal pianerottolo di sbarco della scala al piano primo, a soffitto, è visibile una botola che consente l'accesso al sottotetto.
Le porte interne sono in legno mentre i serramenti sono in legno in parte con doppio vetro e persiane anch'esse in legno smaltato. (Allegato n.1- foto n.24).
L'immobile è servito dall'acquedotto comunale, dalla corrente elettrica. Non è stato possibile individuare la presenza della fossa settica o allaccio ad altro tipo di sistema di smaltimento delle acque reflue. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e non è presente l'impianto di riscaldamento.
Fanno parte del compendio anche un pozzo in pietra (Allegato n.1- foto n.18-19) con presenza di acqua e diversi terreni dei quali quelli insistenti sul F. n.9 (Allegato n.2 - individuazione del compendio immobiliare – identificato dal perimetro di colore verde) si sviluppano attorno all'immobile, censiti al C.T. come segue:
1) F. n. 9 – M. n. 10 – bosco ceduo di classe 1 – ettari 1 , are 15 , centiare 37 – Reddito Dominicale 11,92 € e Reddito Agrario 2,38 €
2) F. n. 9 – M. n. 11 – seminativo di classe 4 – are 17, centiare 20 – Reddito Dominicale 4,44 € e Reddito Agrario 3,55 €
3) F. n. 9 – M. n. 12 – vigneto di classe 3 – ettari 1, are 13, centiare 60 – Reddito Dominicale 111,47 € e Reddito Agrario 96,80 €

4) F. n. 9 – M. n. 14 – seminativo di classe 3 – are 30, centiare 50 – Reddito Dominicale 14,96 € e Reddito Agrario 14,18 €
Piu' defilati rispetto all'immobile e censiti al C.T. al Foglio n.5 (Allegato n.2 - individuazione del compendio immobiliare – identificato dal perimetro di colore rosso) si individuano:
5) F. n. 5 – M. n. 151 – bosco ceduo di classe 1 – are 11, centiare 10 – Reddito Dominicale 1,15 € e Reddito Agrario 0,23 €
6) F. n. 5 – M. n. 163 –seminativo di classe 3 – are 31, centiare 00 – Reddito Dominicale 15,21 € e Reddito Agrario 14,41 €
Tutti i terreni, raggiungibili in parte con mezzi agricoli risultano ormai privi di interventi manutentivi da diverso tempo e coperti da bosco di invasione.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **521,00** comprese aree scoperte
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: NON SONO PRESENTI PRATICHE EDILIZIE RIGUARDO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 MT
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta all'attualità suddiviso in due porzioni, quella adibita a residenza , mantiene il suo impianto costruttivo, seppur in precarie condizioni sia strutturali che edilizie in generale , mentre la porzione che era adibita a locali di sgombero e ex fienile, risulta diruta per cause naturali dovute alla vetustà della strutture e alla mancata manutenzione straordinaria delle stesse.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:e

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**
Solai	tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **scarse**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **marmette di cemento** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: in bagno
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: rivestimento presente in bagno e cucina
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **al rustico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La valutazione della superficie commerciale di un immobile non attribuisce lo stesso peso a tutte le sue parti . In pratica, per calcolare correttamente la superficie commerciale di un immobile non è sufficiente sommare le aree dei vani e delle pertinenze, ma occorre utilizzare degli opportuni coefficienti , detti "quote percentuali". Per tale conteggio è possibile anche consultare l'apposita guida al calcolo delle superfici commerciali sul sito dell'AdE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al pt e p1	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Porticato pt	sup lorda di pavimento	5,00	0,35	1,75
Legnaia pt	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
Locale di sgombero (diruto) pt e p1 (ex fienile)	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00

Area cortilizia con pozzo	sup lorda di pavimento	329,00	1,00	329,00
		521,00		**511,75**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Anno 2025 - Semestre 1

Zona: Bistagno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 790

Valore di mercato max (€/mq): 850

Pertinenze:

CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI
1. Terreno annesso

Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 32.367 mq
Destinazione urbanistica: Agricola
Valore a corpo: **€ 17.000,00**
Elenco terreni:
a)Bene sito nel Comune di Bistagno (AL), riportato nel Catasto del predetto Comune al Foglio 5, Particella 391, Partita 2283, Particella con qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 2,40, Reddito agrario Euro 2,28, Superficie : 490 mq. Confini proprietà [redacted] o aventi causa, strada interpoderale
b)Bene sito nel Comune di Bistagno (AL), riportato nel Catasto del predetto Comune al Foglio 5, Particella 151, Partita 2282, Particella con qualità Bosco Ceduo di classe 1, reddito dominicale Euro1,15, reddito agrario Euro 0,23, Superficie: 1.110 mq. Confini proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa.
c) Bene sito nel Comune di Bistagno (AL), riportato nel Catasto del predetto Comune al Foglio 5 particella 163, Partita 2282, Particella con qualità di terreno seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 15,21, reddito agrario Euro 14,41, Superficie: 3.100 mq. Confini proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, strada interpoderale.

d) Bene sito nel Comune di Bistagno (AL), riportato al Catasto del predetto Comune al Foglio 9, Particella 10, Partita 2282, Particella con qualità di bosco ceduo di classe 1, reddito dominicale Euro 11,92, reddito agrario Euro 2,38, Superficie: 11.537 mq. Confini proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, strada consortile
e) Bene sito nel Comune di Bistagno (AL), riportato al Catasto del predetto Comune al Foglio 9, Particella 11, Partita 2282, Particella con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 4,44, reddito agrario Euro 3,55, Superficie: 1.720 mq. Confini proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa
f) Bene sito nel Comune di Bistagno (AL), riportato al Catasto del predetto Comune al Foglio 9, Particella 12, Partita 2282, Particella con qualità vigneto di classe 3, reddito dominicale Euro 111,47, reddito agrario Euro 96,80, Superficie: 11.360 mq.Confini proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] e [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] strada consortile
g) Bene sito nel Comune di Bistagno (AL), riportato al Catasto del predetto Comune al Foglio 9, Particella 14, Partita 2282, Particella con qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 14,96, reddito agrario Euro 14,18, Superficie: 3.050 mq.Confini proprietà strada consortile, strada interpoderale, mappali della stessa proprietà

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene indicato in Perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate , i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dall'aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa , ovviamente tiene conto di detti valori , a cui si applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizioni di accessibilità e manutenzione dei beni nonchè da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ALESSANDRIA SEZ.ACQUI TERME;

Ufficio tecnico di BISTAGNO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

AGENZIE ONLINE.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
820 €/MQ;

Altre fonti di informazione: ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE.

8.3 Valutazione corpi:

CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.705,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione al pt e p1	115,00	€ 350,00	€ 40.250,00
Porticato pt	1,75	€ 100,00	€ 175,00
Legnaia pt	2,00	€ 150,00	€ 300,00
Locale di sgombero (diruto) pt e p1 (ex fienile)	64,00	€ 100,00	€ 6.400,00
Area cortilizia con pozzo	329,00	€ 20,00	€ 6.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.705,00
Valore Corpo			€ 53.705,00
Valore Pertinenze			€ 17.000,00
Valore complessivo intero			€ 70.705,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.705,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
CASA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE E TERRENI CIRCOSTANTI	Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi Terreni	511,75	€ 70.705,00	€ 70.705,00

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%) € 10.605,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di immobile nato come unico edificio con impianti comuni e con un'area cortilizia accessibile dalla pubblica via di difficile frazionamento , pertanto allo stato la scrivente ritiene che una divisione sarebbe non comoda e il suo frazionamento in lotti comporterebbe una diminuzione del valore dell'insieme dei beni. La sottoscritta CTU al fine di massimizzare il valore di mercato complessivo, ha stimato l'immobile e i terreni in un unico lotto in quanto questi ultimi nella quasi totalità formano un corpo omogeneo con l'immobile e in considerazione del fatto che i singoli terreni, ormai abbandonati da diversi anni, hanno scarso interesse attrattivo, se venduti separatamente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.899,25**

Data generazione:
13-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Marina Bernardi

si allega:

- allegato n 1 documentazione fotografica;
- allegato n 2 individuazione de compendio immobiliare dei terreni, ortofotocarta,mappa di impianto , planimetria catastale,visura storica;
- allegato n 3 nota pratiche edilizie .