

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **235/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Capannone con**  
**terreni circostanti, 002 -**  
**Fabbricato uso deposito, 003**  
**- Terreno, 004 - Terreno, 005**  
**- Terreno, 006 - Terreno, 007**  
**- Terreno, 008 - Terreno, 009**  
**- Terreno, 010 - Terreno, 011**  
**- Terreno, 012 - Terreno, 013**  
**- Terreno, 014 - Terreno, 015**  
**- Terreno, 016 - Terreno, 017**  
**- Terreno**

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



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada comunale di Gambada snc - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - Capannone con terreni circostanti

**Corpo:** CAPANNONE MAP. 312

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 6, particella 312, subalterno 4, indirizzo Strada comunale di Gambada, piano T, comune I190, categoria D/10, rendita € 1326.00

**Corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I190foglio 6, particella 267, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6200, reddito dominicale: € 33.47, reddito agrario: € 37.65,

sezione censuaria I190foglio 6, particella 266, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11040, reddito dominicale: € 62.72, reddito agrario: € 62.72,

sezione censuaria I190foglio 6, particella 297, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 9600, reddito dominicale: € 19.83, reddito agrario: € 22.31,

**Bene:** Via Gualco 2 - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Fabbricato uso deposito

**Corpo:** FABBRICATO MAP. 339

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 8, particella 339, subalterno 1, indirizzo VIA GUALCO 2, piano T-1, comune I190, categoria D/10, rendita € 326.00

**Lotto:** 003 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 286

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I190foglio 7, particella 286, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4290

**Lotto:** 004 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 222

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I190foglio 7, particella 222, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4390, reddito dominicale: € 15.87, reddito agrario: € 18.14,

**Lotto:** 005 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 210

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I190foglio 7, particella 210, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3380, reddito dominicale: € 19.20, reddito agrario: € 19.20,

**Lotto:** 006 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 317-318

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I190foglio 7, particella 317, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13420, reddito dominicale: € 48.52, reddito agrario: € 55.45,

sezione censuaria I190foglio 7, particella 318, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.03,

**Lotto:** 007 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 15

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I190foglio 9, particella 15, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 3790, reddito dominicale: € 6.85, reddito agrario: € 0.59,

**Lotto:** 008 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 221

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I190foglio 9, particella 221, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 1210, reddito dominicale: € 2.19, reddito agrario: € 0.19,

**Bene:** - Sardiigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 009 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 138-139-232

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I429foglio 8, particella 138, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2490, reddito dominicale: € 9.00, reddito agrario: € 10.93,

OMISSIS, sezione censuaria I429foglio 8, particella 139, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4370

sezione censuaria I429foglio 8, particella 232, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5960

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

**Lotto:** 010 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 193-194

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria M388foglio 3, particella 193, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 800, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 0.12,

sezione censuaria M388foglio 3, particella 194, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3880

**Lotto:** 011 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 328

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria M388foglio 11, particella 328, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2330, reddito dominicale: € 3.61, reddito agrario: € 0.36,

**Bene:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 012 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 27

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I429foglio 5, particella 27, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1670, reddito dominicale: € 3.45, reddito agrario: € 4.31,

**Lotto:** 013 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 9

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I429foglio 6, particella 9, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 1550, reddito dominicale: € 2.40, reddito agrario: € 0.40,

**Lotto:** 014 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 150

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria I429foglio 3, particella 150, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 4820, reddito dominicale: € 7.47, reddito agrario: € 1.24,

**Bene:** - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 015 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAPP. 168-169-170-171

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria L304foglio 99, particella 168, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1240, reddito dominicale: € 7.36, reddito agrario: € 7.36,

sezione censuaria L304foglio 99, particella 169, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 8.85, reddito agrario: € 8.85,

sezione censuaria L304foglio 99, particella 170, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 980, reddito dominicale: € 12.35, reddito agrario: € 7.59,

sezione censuaria L304foglio 99, particella 170, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1110, reddito dominicale: € 13.99, reddito agrario: € 8.60,

**Lotto:** 016 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 246

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria L304foglio 99, particella 246, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5820, reddito dominicale: € 34.57, reddito agrario: € 34.57,

**Lotto:** 017 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 142

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria L304foglio 100, particella 142, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3590

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada comunale di Gambada snc - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - Capannone con terreni circostanti

**Corpo:** CAPANNONE MAP. 312

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** Via Gualco 2 - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Fabbricato uso deposito

**Corpo:** FABBRICATO MAP. 339

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 003 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 286

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 004 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 222

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 005 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 210

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 006 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 317-318

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 007 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 15

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 008 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 221

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 009 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 138-139-232

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Lotto:** 010 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 193-194

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 011 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 328

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 012 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 27

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 013 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 9

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 014 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 150

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 015 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAPP. 168-169-170-171

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 016 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 246

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 017 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 142

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Strada comunale di Gambada snc - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - Capannone con terreni circostanti

**Corpo:** CAPANNONE MAP. 312

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

**Corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297

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

**Bene:** Via Gualco 2 - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Fabbricato uso deposito

**Corpo:** FABBRICATO MAP. 339

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

**Lotto:** 003 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 286

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

**Lotto:** 004 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 222

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

**Lotto:** 005 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 210

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

**Lotto:** 006 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 317-318

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

**Lotto:** 007 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 15

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

**Lotto:** 008 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 221

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

**Bene:** - Sardiigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 009 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 138-139-232

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

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

**Lotto:** 010 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 193-194

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

**Lotto:** 011 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 328

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

**Bene:** - Sardiigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 012 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 27

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

**Lotto:** 013 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 9

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

**Lotto:** 014 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 150

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

**Bene:** - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 015 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAPP. 168-169-170-171

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

**Lotto:** 016 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 246

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

**Lotto:** 017 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 142

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Strada comunale di Gambada snc - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - Capannone con terreni circostanti

**Corpo:** CAPANNONE MAP. 312

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** Via Gualco 2 - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Fabbricato uso deposito

**Corpo:** FABBRICATO MAP. 339

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 003 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 286

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 004 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 222

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 005 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 210

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 006 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 317-318

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 007 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 15  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 008 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 221  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - Sardiġliano (AL) - 15060

**Lotto:** 009 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 138-139-232  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

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

**Lotto:** 010 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 193-194  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 011 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 328  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - Sardiġliano (AL) - 15060

**Lotto:** 012 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 27  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 013 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 9  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 014 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 150  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 015 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAPP. 168-169-170-171  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 016 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 246  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 017 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 142  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Strada comunale di Gambada snc - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - Capannone con terreni circostanti

**Corpo:** CAPANNONE MAP. 312

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Gualco 2 - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Fabbricato uso deposito

**Corpo:** FABBRICATO MAP. 339

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 286

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 222

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 210

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 317-318

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 15

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 221

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 009 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 138-139-232

Comproprietari: Nessuno

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

**Lotto:** 010 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 193-194

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 011 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 328

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 012 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 27

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 013 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 9

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 014 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 150

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 015 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAPP. 168-169-170-171

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 016 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 246

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 017 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 142

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Strada comunale di Gambada snc - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - Capannone con terreni circostanti

**Corpo:** CAPANNONE MAP. 312

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Gualco 2 - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Fabbricato uso deposito

**Corpo:** FABBRICATO MAP. 339

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 286

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 222

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 210

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 317-318

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 15

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 221

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 009 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 138-139-232

**Misure Penali:** NO

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

**Lotto:** 010 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 193-194

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 011 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 328

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 012 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 27

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 013 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 9

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 014 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 150

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 015 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAPP. 168-169-170-171

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 016 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 246

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 017 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 142

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada comunale di Gambada snc - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - Capannone con terreni circostanti

**Corpo:** CAPANNONE MAP. 312

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Gualco 2 - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Fabbricato uso deposito

**Corpo:** FABBRICATO MAP. 339

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 286

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 222

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 210

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 317-318

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 15

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 221

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 009 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 138-139-232

**Continuità delle trascrizioni:** SI

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

**Lotto:** 010 - Terreno

**Corpo:** TERRENI MAPP. 193-194

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 011 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 328

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Sardigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 012 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 27

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 013 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 9

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 014 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 150

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 015 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAPP. 168-169-170-171

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 016 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 246

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 017 - Terreno

**Corpo:** TERRENO MAP. 142

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada comunale di Gambada snc - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 001 - Capannone con terreni circostanti

**Valore complessivo intero:** 113.289,32

**Bene:** Via Gualco 2 - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

**Lotto:** 002 - Fabbricato uso deposito

**Valore complessivo intero:** 37.270,40

**Lotto:** 003 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 4.190,14

**Lotto:** 004 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 3.403,48

**Lotto:** 005 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 2.620,45

**Lotto:** 006 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 10.497,54

**Lotto:** 007 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 1.606,96

**Lotto:** 008 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 513,04

**Bene:** - Sardiigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 009 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 4.999,19

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

**Lotto:** 010 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 736,90

**Lotto:** 011 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 987,92

**Bene:** - Sardiigliano (AL) - 15060

**Lotto:** 012 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 1.294,72

**Lotto:** 013 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 657,20

**Lotto:** 014 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 2.043,68

**Bene:** - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 015 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 6.675,60

**Lotto:** 016 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 6.425,28

**Lotto:** 017 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 4.216,08

Beni in **Sant'agata Fossili (AL)**  
Località/Frazione  
Strada comunale di Gambada snc

### **Lotto: 001 - Capannone con terreni circostanti**

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

**Data di presentazione:** 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

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

**Identificativo corpo: CAPANNONE MAP. 312.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Strada comunale di Gambada snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 312, subalterno 4, indirizzo Strada comunale di Gambada, piano T, comune I190, categoria D/10, rendita € 1326.00

Confini: NE - SE terreni di altra proprietà NO - strada SE - altra porzione del medesimo edificio map. 312 sub. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: TERRENI MAPP. 266-267-297.**

**agricolo sito in Strada comunale di Gambada snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 6, particella 267, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6200, reddito dominicale: € 33.47, reddito agrario: € 37.65

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 6, particella 266, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11040, reddito dominicale: € 62.72, reddito agrario: € 62.72

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 6, particella 297, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 9600, reddito dominicale: € 19.83, reddito agrario: € 22.31

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** CAPANNONE MAP. 312  
**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Sant'agata Fossili (AL), Strada comunale di Gambada snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297  
**agricolo sito in Sant'agata Fossili (AL), Strada comunale di Gambada snc**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO

E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn.

OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENI MAPP. 266-267-297

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** CAPANNONE MAP. 312

**sito in Sant'agata Fossili (AL), Strada comunale di Gambada snc**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** TERRENI MAPP. 266-267-297

agricolo sito in Sant'agata Fossili (AL), Strada comunale di Gambada snc

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 24/10/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/10/2007 al 10/02/2012 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENI MAPP. 266-267-297

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Strada comunale di Gambada snc**

Numero pratica: 13

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AGRICOLO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/11/1976 al n. di prot. 13

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Strada comunale di Gambada snc**

Numero pratica: 16

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO D'USO DA AGRICOLO AD INDUSTRIALE

Oggetto: CAMBIO D'USO

Rilascio in data 11/11/1989 al n. di prot. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Strada comunale di Gambada snc**

Numero pratica: 2

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: DEPOSITO MATERIALI DA DEMOLIZIONE

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data 12/05/2006 al n. di prot. 2

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Strada comunale di Gambada snc**

Numero pratica: 646

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: manutenzione

Rilascio in data 07/06/2007 al n. di prot. 646

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Strada comunale di Gambada snc**

Numero pratica: 12/76

Tipo pratica: Agibilità

Oggetto: Agibilità

Rilascio in data 01/07/1980 al n. di prot. 12/76

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Strada comunale di Gambada snc**

Numero pratica: 136

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: CAMBIO D'USO DA INDUSTRIALE AD AGRICOLO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Rilascio in data 01/02/2012 al n. di prot. 136

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENI MAPP. 266-267-297

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati per attività agricole [D10]**

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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: SI PRECISA CHE L'ATTO DI COMPRAVENDITA HA AVUTO PER OGGETTO L'INTERO COMPENDIO AGRICOLO E PERTANTO IL DEBITORE HA BENEFICIATO DELLE RELATIVE AGEVOLAZIONI OBBLIGANDOSI AL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA PER ANNI 10 DALLA DATA DELL'ATTO (10-02-2012), TALE VINCOLO HA QUINDI AVUTO TERMINE IL 10-02-2022.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE MAP. 312

**agricolo**

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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENI MAPP. 266-267-297

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **CAPANNONE MAP. 312**

Porzione di capannone in elementi di c.a. prefabbricati senza partizioni interne

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.260,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 5

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato di manutenzione

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>terra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della consistenza effettuato con il metodo delle superfici equivalenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unico locale	superf. esterna lorda	500,00	1,00	500,00
Area esterna	sup reale netta	1.760,00	0,10	176,00
		<b>2.260,00</b>		<b>676,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENI MAPP. 266-267-297**

Terreni agricoli

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36.840,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree frumento

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 266	sup reale netta	11.040,00	1,00	11.040,00
Map. 267	sup reale netta	16.200,00	1,00	16.200,00
Map. 297	sup reale netta	9.600,00	1,00	9.600,00
		<b>36.840,00</b>		<b>36.840,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - II sem. 2022 - VAM 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FABBRICATI min 195 €/mq. max 240 €/mq.

TERRENI seminativi 0.9691 €/mq.;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **CAPANNONE MAP. 312. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 80.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unico locale	500,00	€ 195,00	€ 97.500,00
Area esterna	176,00	€ 195,00	€ 34.320,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 131.820,00
Valore corpo	€ 105.910,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.910,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.910,00

**TERRENI MAPP. 266-267-297. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.701,64.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 266	11.040,00	€ 0,97	€ 10.698,86
Map. 267	16.200,00	€ 0,97	€ 15.699,42
Map. 297	9.600,00	€ 0,97	€ 9.303,36
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.701,64
Valore corpo			€ 35.701,64
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.701,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.701,64

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CAPANNONE MAP. 312	Fabbricati per attività agricole [D10]	676,00	€ 105.910,00	€ 105.910,00
TERRENI MAPP. 266-267-297	agricolo	36.840,00	€ 35.701,64	€ 35.701,64

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 28.322,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 113.289,32</b>
---	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Beni in Sant'agata Fossili (AL)**

Località/Frazione

Via Gualco 2

**Lotto: 002 - Fabbricato uso deposito****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata

26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: FABBRICATO MAP. 339.****Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Gualco 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 8, particella 339, subalterno 1, indirizzo VIA GUALCO 2, piano T-1, comune I190, categoria D/10, rendita € 326.00Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza n. 3 finestre

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Sulla planimetria risultano mancanti n. 3 finestre relative al locale deposito con h300 che risultano invece regolarmente presenti sugli elaborati allegati alle pratiche edilizie

Onorari: € 500,00

Spese diritti catastali: € 100,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FABBRICATO MAP. 339

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto

di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ANTE 1967

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati per attività agricole [D10]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati per attività agricole [D10]

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

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **FABBRICATO MAP. 339**

Edifici di remota costruzione a due piani fuori terra utilizzati come deposito

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.003,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
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
--	----

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della consistenza effettuato con il metodo delle superfici equivalenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ricoveri	sup reale lorda	168,00	1,00	168,00
Portico	sup reale lorda	64,00	0,40	25,60
Tettoia	sup reale lorda	21,00	0,20	4,20
Fienili	sup reale lorda	168,00	0,15	25,20
Area libera	sup reale netta	582,00	0,10	58,20
		<b>1.003,00</b>		<b>281,20</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2022

Zona: Sant'Agata Fossili

Tipo di destinazione:

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento:

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 230

Valore di mercato max (€/mq): 360

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

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - II sem. 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min 230 €/mq. max 360 €/mq.;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### FABBRICATO MAP. 339. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.676,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ricoveri	168,00	€ 230,00	€ 38.640,00
Portico	25,60	€ 230,00	€ 5.888,00
Tettoia	4,20	€ 230,00	€ 966,00
Fienili	25,20	€ 230,00	€ 5.796,00
Area libera	58,20	€ 230,00	€ 13.386,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.676,00
Valore corpo			€ 47.338,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.338,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.338,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO MAP. 339	Fabbricati per attività agricole [D10]	281,20	€ 47.338,00	€ 47.338,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.467,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 37.270,40</b>
---	--------------------

### 8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

**Lotto: 003 - Terreno**

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

**Data di presentazione:** 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

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

**Identificativo corpo:** TERRENO MAP. 286.

**agricolo sito in Via Gualco 2**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 7, particella 286, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4290

Note: La superficie della particella risulta catastalmente divisa in porzioni con colture diverse.

Seminativo per mq. 3700 e Vigneto per mq. 590

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscrit-

to/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 286

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 286**

Terreno coltivato

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.290,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree frumento

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 286 porzione AA	sup reale netta	3.700,00	1,00	3.700,00
Map. 286 porzione BB	sup reale netta	590,00	1,00	590,00
		<b>4.290,00</b>		<b>4.290,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativi 0.9691 €/mq vigneti €/mq. 2.80;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

**TERRENO MAP. 286. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.237,67.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 286 porzione AA	3.700,00	€ 0,97	€ 3.585,67
Map. 286 porzione BB	590,00	€ 2,80	€ 1.652,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.237,67
Valore corpo			€ 5.237,67
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.237,67
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.237,67

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 286	agricolo	4.290,00	€ 5.237,67	€ 5.237,67

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.047,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 4.190,14</b>
---	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 004 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: TERRENO MAP. 222.**

agricolo sito in Via Gualco 2

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 7, particella 222, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4390, reddito dominicale: € 15.87, reddito agrario: € 18.14

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 222

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

tà?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 222**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.390,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree frumento

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 222	sup reale netta	4.390,00	1,00	4.390,00
		<b>4.390,00</b>		<b>4.390,00</b>

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

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 0.9691 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****TERRENO MAP. 222. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.254,35.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 222	4.390,00	€ 0,97	€ 4.254,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.254,35
Valore corpo			€ 4.254,35
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.254,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.254,35

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 222	agricolo	4.390,00	€ 4.254,35	€ 4.254,35

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 850,87

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

**€ 3.403,48**

trova:

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 005 - Terreno****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: TERRENO MAP. 210.**

agricolo sito in Via Gualco 2

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 7, particella 210, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3380, reddito dominicale: € 19.20, reddito agrario: € 19.20

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 210

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto

di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 210**

Terreno coltivato

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.380,00**

il terreno risulta di forma poligonale ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree frumento

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 210	sup reale netta	3.380,00	1,00	3.380,00
		<b>3.380,00</b>		<b>3.380,00</b>

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

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 0.9691 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****TERRENO MAP. 210. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.275,56.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 210	3.380,00	€ 0,97	€ 3.275,56
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.275,56
Valore corpo			€ 3.275,56
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.275,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.275,56

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 210	agricolo	3.380,00	€ 3.275,56	€ 3.275,56

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 655,11
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 2.620,45</b>
---	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 006 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: TERRENI MAPP. 317-318.**

agricolo sito in Via Gualco 2

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 7, particella 317, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13420, reddito dominicale: € 48,52, reddito agrario: € 55,45

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 7, particella 318, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.03

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNO-

RAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENI MAPP. 317-318

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

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

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENI MAPP. 317-318**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.640,00**

il terreno risulta di forma poligonale ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree frumento

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 317	sup reale netta	13.420,00	1,00	13.420,00
Map. 318	sup reale netta	220,00	1,00	220,00
		<b>13.640,00</b>		<b>13.640,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativi 0.9691 €/mq bosco ceduo 0.53 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### TERRENI MAPP. 317-318. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.121,92.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 317	13.420,00	€ 0,97	€ 13.005,32
Map. 318	220,00	€ 0,53	€ 116,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.121,92
Valore corpo			€ 13.121,92
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.121,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.121,92

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENI MAPP. 317-318	agricolo	13.640,00	€ 13.121,92	€ 13.121,92

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 2.624,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.497,54</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 007 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: TERRENO MAP. 15.**

agricolo sito in Via Gualco 2

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 9, particella 15, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 3790, reddito dominicale: € 6.85, reddito agrario: € 0.59

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 15

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 15**

Terreno coltivato

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.790,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 15	sup reale netta	3.790,00	1,00	3.790,00
		<b>3.790,00</b>		<b>3.790,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): bosco ceduo €/mq 0.53;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### TERRENO MAP. 15. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.008,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 15	3.790,00	€ 0,53	€ 2.008,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.008,70
Valore corpo			€ 2.008,70
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.008,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.008,70

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 15	agricolo	3.790,00	€ 2.008,70	€ 2.008,70

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 401,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 1.606,96</b>
---	-------------------

### 8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

## Lotto: 008 - Terreno

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

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

Identificativo corpo: TERRENO MAP. 221.

agricolo sito in Via Gualco 2

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I190, foglio 9, particella 221, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 1210, reddito dominicale: € 2.19, reddito agrario: € 0.19

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 221

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 221**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.210,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 221	sup reale netta	1.210,00	1,00	1.210,00
		<b>1.210,00</b>		<b>1.210,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): bosco ceduo 0.53 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### TERRENO MAP. 221. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 641,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 221	1.210,00	€ 0,53	€ 641,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 641,30
Valore corpo			€ 641,30
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 641,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 641,30

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 221	agricolo	1.210,00	€ 641,30	€ 641,30

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 128,26
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 513,04</b>
---	-----------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Beni in Sardiniano (AL)**  
Località/Frazione

**Lotto: 009 - Terreno**

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

**Data di presentazione:** 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

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

**Identificativo corpo: TERRENI MAPP. 138-139-232.**

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I429, foglio 8, particella 138, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2490, reddito dominicale: € 9.00, reddito agrario: € 10.93

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria I429, foglio 8, particella 139, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4370

Note: SI SEGNALE CHE L'IMMOBILE NON RISULTA CATASTALMENTE INTESTATO AL DEBITORE

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I429, foglio 8, particella 232, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5960

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL MAP. 139 RISULTA INTESTATO AD ALTRI SOGGETTI

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione  
Onorari: € 200,00  
Spese per diritti catastali: € 75,00  
Oneri Totali: **€ 275,00**  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato  
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENI MAPP. 138-139-232

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENI MAPP. 138-139-232**

Terreno coltivo

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.860,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 138	sup reale netta	2.490,00	1,00	2.490,00
Map. 139 porzione A	sup reale netta	1.900,00	1,00	1.900,00
Map. 139 porzione B	sup reale netta	2.470,00	1,00	2.470,00
		<b>6.860,00</b>		<b>6.860,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativi 0.9691 €/mq prato 0.94 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### TERRENI MAPP. 138-139-232. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.592,74.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Map. 138	2.490,00	€ 0,97	€ 2.413,06
Map. 139 porzione A	1.900,00	€ 0,94	€ 1.786,00
Map. 139 porzione B	2.470,00	€ 0,97	€ 2.393,68
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.592,74
Valore corpo			€ 6.592,74
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.592,74
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.592,74

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENI MAPP. 138-139-232	agricolo	6.860,00	€ 6.592,74	€ 6.592,74

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.318,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 275,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 4.999,19</b>
---	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

Beni in **Cassano Spinola (AL)**  
Località/Frazione

**Lotto: 010 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: TERRENI MAPP. 193-194.**

agricolo sito in

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria M388, foglio 3, particella 193, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 800, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 0.12**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria M388, foglio 3, particella 194, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3880

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENI MAPP. 193-194

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

tà?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENI MAPP. 193-194**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.314,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 193	sup reale netta	800,00	1,00	800,00
Map. 194 porzione A	sup reale netta	34,00	1,00	34,00
Map. 194 porzione B	sup reale netta	480,00	1,00	480,00
		<b>1.314,00</b>		<b>1.314,00</b>

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

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativi 0.9691 €/mq prato 0.94 €/mq bosco ceduo 0.53 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****TERRENI MAPP. 193-194. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 921,13.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 193	800,00	€ 0,53	€ 424,00
Map. 194 porzione A	34,00	€ 0,94	€ 31,96
Map. 194 porzione B	480,00	€ 0,97	€ 465,17
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 921,13
Valore corpo			€ 921,13
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 921,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 921,13

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENI MAPP. 193-194	agricolo	1.314,00	€ 921,13	€ 921,13

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

€ 184,23

min.15% )

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: € 736,90

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 011 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

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

Identificativo corpo: TERRENO MAP. 328.

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria M388, foglio 11, particella 328, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2330, reddito dominicale: € 3.61, reddito agrario: € 0.36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 328

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante

dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### agricolo

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

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 328**

Terreno coltivato

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.330,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 328	sup reale netta	2.330,00	1,00	2.330,00
		<b>2.330,00</b>		<b>2.330,00</b>

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

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): bosco ceduo 0.53 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### TERRENO MAP. 328. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.234,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 328	2.330,00	€ 0,53	€ 1.234,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.234,90
Valore corpo			€ 1.234,90
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.234,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.234,90

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 328	agricolo	2.330,00	€ 1.234,90	€ 1.234,90

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 246,98

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: € 987,92

### 8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Beni in **Sardigliano (AL)**  
Località/Frazione

### Lotto: 012 - Terreno

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

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

Identificativo corpo: TERRENO MAP. 27.

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I429, foglio 5, particella 27, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1670, reddito dominicale: € 3.45, reddito agrario: € 4.31

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 27

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 27**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.670,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 27	sup reale netta	1.670,00	1,00	1.670,00
		<b>1.670,00</b>		<b>1.670,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativi 0.9691 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### TERRENO MAP. 27. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.618,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 27	1.670,00	€ 0,97	€ 1.618,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.618,40
Valore corpo			€ 1.618,40
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.618,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.618,40

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

TERRENO 27	MAP.	agricolo	1.670,00	€ 1.618,40	€ 1.618,40
---------------	------	----------	----------	------------	------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 323,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 1.294,72</b>
---	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 013 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **TERRENO MAP. 9.**

agricolo sito in

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria I429, foglio 6, particella 9, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 1550, reddito dominicale: € 2.40, reddito agrario: € 0.40

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 9

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 9**

Terreno coltivato

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.550,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 9	sup reale netta	1.550,00	1,00	1.550,00
		<b>1.550,00</b>		<b>1.550,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): bosco misto 0.53 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### TERRENO MAP. 9. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 821,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 9	1.550,00	€ 0,53	€ 821,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 821,50
Valore corpo			€ 821,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 821,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 821,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 9	agricolo	1.550,00	€ 821,50	€ 821,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 164,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 657,20</b>
---	-----------------

### 8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

## Lotto: 014 - Terreno

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

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

Identificativo corpo: TERRENO MAP. 150.

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria I429, foglio 3, particella 150, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 4820, reddito dominicale: € 7.47, reddito agrario: € 1.24

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 150

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 150**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.820,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia modesta pendenza

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 150	sup reale netta	4.820,00	1,00	4.820,00
		<b>4.820,00</b>		<b>4.820,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): bosco misto 0.53 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### TERRENO MAP. 150. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.554,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 150	4.820,00	€ 0,53	€ 2.554,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.554,60
Valore corpo			€ 2.554,60
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.554,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.554,60

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

TERRENO 150	MAP.	agricolo	4.820,00	€ 2.554,60	€ 2.554,60
----------------	------	----------	----------	------------	------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 510,92

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: € 2.043,68

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione

**Lotto: 015 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

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

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 168-169-170-171.**

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria L304, foglio 99, particella 168, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1240, reddito dominicale: € 7.36, reddito agrario: € 7.36

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria L304, foglio 99, particella 169, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 8.85, reddito agrario: € 8.85

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria L304, foglio 99, particella 170, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 980, reddito dominicale: € 12.35, reddito agrario: € 7.59

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria L304, foglio 99, particella 170, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1110, reddito dominicale: € 13.99, reddito agrario: € 8.60

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAPP. 168-169-170-171

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/11/2006** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/11/2006 al 27/11/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/11/2006 al 10/02/2012 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona agricola

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAPP. 168-169-170-171**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.820,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree frumento

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 168	sup reale netta	1.240,00	1,00	1.240,00
Map. 169	sup reale netta	1.490,00	1,00	1.490,00
Map. 170	sup reale netta	980,00	1,00	980,00
Map. 171	sup reale netta	1.110,00	1,00	1.110,00
		<b>4.820,00</b>		<b>4.820,00</b>

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

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 12/B;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativi 1.38 €/mq seminativi irrigui 2.19 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****TERRENO MAPP. 168-169-170-171. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.344,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 168	1.240,00	€ 1,38	€ 1.711,20
Map. 169	1.490,00	€ 1,38	€ 2.056,20
Map. 170	980,00	€ 2,19	€ 2.146,20
Map. 171	1.110,00	€ 2,19	€ 2.430,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.344,50
Valore corpo			€ 8.344,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.344,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.344,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAPP. 168-169-170-171	agricolo	4.820,00	€ 8.344,50	€ 8.344,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.668,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 6.675,60</b>
---	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 016 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **TERRENO MAP. 246.**

agricolo sito in

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria L304, foglio 99, particella 246, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5820, reddito dominicale: € 34.57, reddito agrario: € 34.57

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 246

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **27/11/2006** . In forza di titoli anteriori 1.1.1974.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/11/2006 al 10/02/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona agricola

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 246**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS  
 Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.820,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree frumento

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 246	sup reale netta	5.820,00	1,00	5.820,00
		<b>5.820,00</b>		<b>5.820,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 12/B;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativi 1.38 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:**

**TERRENO MAP. 246. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.031,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 246	5.820,00	€ 1,38	€ 8.031,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.031,60
Valore corpo			€ 8.031,60
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.031,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.031,60

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 246	agricolo	5.820,00	€ 8.031,60	€ 8.031,60

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.606,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 6.425,28</b>
---	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 017 - Terreno**

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

Data di presentazione: 14-11-2022

La data indicata è relativa alla relazione notarile integrativa a quella precedentemente depositata e datata 26-10-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: TERRENO MAP. 142.**

agricolo sito in

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria L304, foglio 100, particella 142, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3590

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 377506.12; Importo capitale: € 188753.06.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 57886.88; Importo capitale: € 28943.44.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196400.42; Importo capitale: € 98200.21.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO MAP. 142

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/11/2006** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/11/2006 al 27/11/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/11/2006 al 10/02/2012 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**7.2 Conformità urbanistica:**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona agricola

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO MAP. 142**

Terreno coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.590,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree frumento

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Map. 142 porzione A	sup reale netta	3.200,00	1,00	3.200,00
Map. 142 porzione B	sup reale netta	390,00	1,00	390,00
		<b>3.590,00</b>		<b>3.590,00</b>

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

Valori di mercato correnti acquisiti da operatori immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TABELLA VAM ANNO 2022 - REGIONE AGRARIA N. 12/B;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativi 1.38 €/mq prato irriguo 2.19 €/mq;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****TERRENO MAP. 142. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.270,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map. 142 porzione A	3.200,00	€ 1,38	€ 4.416,00
Map. 142 porzione B	390,00	€ 2,19	€ 854,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.270,10
Valore corpo			€ 5.270,10
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.270,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.270,10

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAP. 142	agricolo	3.590,00	€ 5.270,10	€ 5.270,10

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 1.054,02

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:

**€ 4.216,08**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

Data generazione:  
25-03-2023

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