
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 278/2020
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
23.11.2021 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Casa - Oviglio
Lotto 002 - Locale di deposito - Oviglio
Lotto 003 - Terreni - Oviglio
Lotto 004 - Terreni - Masio
Lotto 005 - Casa Pericolante - Sale
Lotto 006 - Terreni - Sale

Esperto alla stima: Arch. Virginia Proietti
Codice fiscale: PRTVGN82C54A182G
Studio in: P.zza Santa Maria Canale 5 - 15057 Tortona
Telefono: 3208479137
Email: proiettivirgi@tiscali.it
Pec: virginia.proietti@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni) - Oviglio (AL) - 15026

Lotto: 001 - Casa

Corpo: Casa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
proprietà per

foglio 23 particella 313 subalterno 3

scheda catastale T247786, indirizzo Regione Rampina, piano Terra e Primo, comune Oviglio, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 195 mq escluse aree scoperte 180 mq, rendita € 249,45.

Lotto: 002 - Locale di deposito

Corpo: Locale di deposito

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
proprietà per 1/2,

foglio 23 particella 319

scheda catastale T247786, indirizzo Regione Rampina, piano Terra, comune Oviglio, categoria C/2, classe U, consistenza 76 mq, superficie 212 mq, rendita € 109,90.

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Categoria: agricolo

Sezione censuaria Oviglio **foglio 21, particella 34**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7190 mq., reddito dominicale: € 42,70, reddito agrario: € 42,70,

sezione censuaria Oviglio **foglio 21, particella 35**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2700 mq., reddito dominicale: € 16,04, reddito agrario: € 16,04,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 3**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5110 mq., reddito dominicale: € 30,35, reddito agrario: € 30,35,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 8**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 910 mq., reddito dominicale: € 5,40, reddito agrario: € 5,40,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 108**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3130 mq., reddito dominicale: € 10,51, reddito agrario: € 10,51,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 164**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficiecatastale 3150 mq., redditodominicale: € 18,71, reddito agrario: € 18,71,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 168**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4050 mq., reddito dominicale: € 43,92, reddito agrario: € 33,47,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 173**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 9320 mq., reddito dominicale: € 31,29, reddito agrario: € 31,29,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 213**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 990 mq., reddito dominicale: € 11,76, reddito agrario: € 8,69,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 248**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1690 mq., reddito dominicale: € 10,04, reddito agrario: € 10,04,

sezione censuaria Oviglio **foglio 23, particella 249**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1560 mq., reddito dominicale: € 9,27, reddito agrario: € 9,27,

sezione censuaria Oviglio **foglio 25, particella 20**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 9630 mq., reddito dominicale: € 92,01, reddito agrario: € 79,58,

sezione censuaria Oviglio **foglio 25, particella 87**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3780 mq., reddito dominicale: € 44,90, reddito agrario: € 33,19,

Bene: - Masio (AL) - 15024

Lotto: 004 - Terreni

Corpo: Terreniagricoli

Categoria: agricolo

Sezione censuaria Masio **foglio 28, particella 94**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1340 mq., reddito dominicale: € 4,50, reddito agrario:€ 4,50,

sezione censuaria Masio **foglio 28, particella 105**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 3580 mq., reddito dominicale: € 10,17, reddito agrario: € 8,32,

sezione censuaria Masio **foglio 28, particella 108**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 2360 mq., reddito dominicale: € 6,70, reddito agrario: € 5,48,

sezione censuaria Masio **foglio 28, particella 142**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 1657 mq., reddito dominicale: € 4,71, reddito agrario: € 3,85,

sezione censuaria Masio **foglio 28, particella 145**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3260 mq., reddito dominicale: € 10,94, reddito agrario: € 10,94,

Bene: - Sale (AL) – 15045

Lotto: 005 - Casa pericolante

Corpo: Casa

Categoria: Unità Collabente

proprietà per ½

proprietà per 1/2,

foglio 15, particella 79, subalterno 1,

scheda catastale T247786, indirizzo Via Orti Camprella, piano Terra e Primo, comune Sale, categoria unità collabenti

Lotto: 006 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Categoria: agricolo

quota ½

quota 1/2,

Sezione censuaria Sale **foglio 15, particella 79**, scheda catastale T247786, qualità Seminativo arboreo (SA) e seminativo irrig. (SI), classe SA 3 e SI 1, superficie catastale SA 205 mq. e SI 2115 mq., reddito dominicale: € SA 2,44 e SI 36,59, reddito agrario: € SA 1,85 e SI 18,57,

quota ½

quota 1/2,

Sezione censuaria Sale **foglio 15, particella 81**, scheda catastale T247786, qualità Orto irrig. (OI) e seminativo irrig. (SI), classe SI 1, superficie catastale OI 344 mq. e SI 3956 mq., reddito dominicale: € OI 11,10 e SI 68,44, reddito agrario: € OI 4,80 e SI 34,73,

a quota 3/8,

quota 3/8

quota 2/8,

Sezione censuaria Sale **foglio 15, particella 77**, scheda catastale T247786, qualità seminativo irrig. ,classe 1, superficie catastale 4210 mq., reddito dominicale: € 72,84, reddito agrario: € 36,96.

2. Stato di possesso

Bene: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni) - Oviglio (AL) - 15026

Lotto: 001 - Casa

Corpo: Casa

Libero

Lotto: 002 - Locale di deposito

Corpo: Locale di deposito

Libero

Lotto: 003 - Terreni

Corpo:Terreni agricoli

Libero

Bene: - Masio (AL) - 15024

Lotto: 004 - Terreni

Corpo:Terreni agricoli

Libero

Bene: - Sale (AL) - 15045

Lotto: 005 - Casa pericolante

Corpo: Casa

Libero

Lotto: 006 - Terreni

Corpo:Terreni agricoli

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni) - Oviglio (AL) - 15026

Lotto: 001 - Casa

Corpo: Casa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Locale di deposito

Corpo: Locale di deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Terreni

Corpo:Terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Masio (AL) - 15024

Lotto: 004 - Terreni

Corpo:Terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Sale (AL) - 15045

Lotto: 005 - Casa pericolante

Corpo: Casa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Terreni

Corpo:Terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni) - Oviglio (AL) - 15026

Lotto: 001 - Casa

Corpo: Casa

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - Locale di deposito

Corpo: Locale di deposito

Creditori Iscritti: --

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Creditori Iscritti:

Bene: - Masio (AL) - 15024

Lotto: 004 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Creditori Iscritti:

Bene: - Sale (AL) - 15045

Lotto: 005 - Casa pericolante

Corpo: Casa

Creditori Iscritti: - - -

Lotto: 006 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Creditori Iscritti: -

5 Comproprietari

Beni: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni) - Oviglio (AL) - 15026

Lotto: 001 - Casa

Corpo: Casa

Comproprietari: ..

Lotto: 002 - Locale di deposito

Corpo: Locale di deposito

Comproprietari:

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Comproprietari:

Beni: - Masio (AL) - 15024

Lotto: 004 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Comproprietari:

Beni: - Sale (AL) - 15045

Lotto: 005 - Casa pericolante

Corpo: Casa

Comproprietari

Lotto: 006 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Comproprietari: Foglio 15 mappali 79 e 81

Comproprietari: Foglio 15 mappali 77

6. Misure Penali

Beni: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni) - Oviglio (AL) - 15026

Lotto: 001 - Casa

Corpo: Casa

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Locale di deposito

Corpo: Locale di deposito

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Misure Penali: NO

Beni: - Masio (AL) - 15024

Lotto: 004 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Misure Penali: NO

Beni: - Sale (AL) - 15045

Lotto: 005 - Casa pericolante

Corpo: Casa

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni) - Oviglio (AL) - 15026

Lotto: 001 - Casa

Corpo: Casa

Continuità delle trascrizioni: NO (riferita sia

Lotto: 002 - Locale di deposito

Corpo: Locale di deposito

Continuità delle trascrizioni: NO (riferita sia

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: NO

Bene: - Masio (AL) - 15024

Lotto: 004 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: NO (riferita sia

Bene: - Sale (AL) - 15045

Lotto: 005 - Casa pericolante

Corpo: Casa

Continuità delle trascrizioni: SI (riferita sia

Lotto: 006 - Terreni

Corpo: Terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: NO (riferita sia
sandrini Alessandro).

8. Prezzo

Bene: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni) - Oviglio (AL) - 15026

Lotto: 001 - Casa

Valore complessivo intero: € 145.040,00

Valore complessivo diritto e quota 1/2 : € 72.520,00

Lotto: 002 - Locale di deposito

Valore complessivo intero: € 28.120,00

Valore complessivo diritto e quota 1/2: € 14.060,00

Lotto: 003 - Terreni

Valore complessivo intero: € 65.610,20

Valore complessivo diritto e quota 1/2 : € 32.805,10

Bene: - Masio (AL) - 15024

Lotto: 004 - Terreni

Valore complessivo intero: € 14.392,46

Valore complessivo diritto e quota 1/2 : € 7.196,23

Bene: - Sale (AL) - 15045

Lotto: 005 - Casa pericolante

Valore complessivo intero: € 50.400,00

Valore complessivo diritto e quota 1/2: € 25.200,00

Lotto: 006 - Terreni

Valore complessivo intero: € 30.092,93

Valore complessivo diritto e quota 1/2 e 3/8 : € 13.588,76

Beni in **Oviglio (AL)**
Località/Frazione
Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni)

Lotto: 001 - Casa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Data di presentazione: 05-02-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Casa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026, Regione Rampina

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2,

foglio 23, particella 313, subalterno 3,

scheda catastale T247786, indirizzo Regione Rampina, piano Terra e Primo, comune Oviglio, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 195 mq escluse aree scoperte 180 mq, rendita € 249,45

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 01.03.2011 prot. n. AL0054936 in atti dal 05.03.2012 Reg. US AL Volume 9990 n 234 del 28.02.2012 succ. (2627.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Visura storica Terreni:

Foglio 23 mappale 313

Area di enti urbani e promiscui dal 19.09.2005.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobile:

Foglio 23 mappale 13 e 279

Foglio 23 mappale 13

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 14.05.2003.

Nella variazione sono stati variati i seguenti immobile:

Foglio 23 mappale 79, 212 e 279

Foglio 23 mappale 13

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 20.06.1984

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La casa è situata in Regione Rampina appartiene al comune di Oviglio, provincia Alessandria, regione Piemonte. Oviglio è un comune italiano di 1.211 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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:

Libero

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

Iscrizione n. 1248/178 del 13.03.2015 ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo del 20.11.2014 num. rep. 5016/2014 emesso da Tribunale di Asti

A favore di _____ cf 00060550050 (domicilio ipotecario Piazza Libertà 23).

Contro _____ nata il _____ ad AL cf _____ capitale

€ 117.786,67 Totale € 180.000,00

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione n. 4411/589 del 28.06.2017 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito del 27.06.2017 num. rep. 1283/117 emesso da

A favore di _____ cf 13756881002 (domicilio ipotecario Spalto Gamondio 1 AL).

Contro _____ nata il _____ ad AL cf _____ capitale

€ 153.189,75 Totale € 306.379,50

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 7865/5863 del 15.12.2020 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.10.2020 num. rep. 3070 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria

A favore di _____ Roma cf 14771621001 (Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano).

Contro _____ nata _____ ad AL cf _____

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 7056/5407 a favore del 25.08.2021 Reg. Particolare 5407 Registro Generale 7056
Pubblico Ufficiale Oneto Luigi Repertorio 20517 del 22.02.1987
Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità
Immobile sito ad Oviglio (AL)
(Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano)

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.
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:

Proprietario:

Nel 2013 All'esecutata, _____ al comproprietario _____ le quote pari a 1/2 per ciascuno di piena proprietà sono pervenute per successione, in morte di _____ nata il 25.06.1933 a Oviglio (AL), deceduta il 01.03.2011 registrata il 28.02.2012 al n. rep. 234/9990 notaio ufficio del registro trascritto il 10.09.2013 ai nn. 5512/4055 devoluta per legge.

Risulta trascritta accettazione d'eredità solo per _____ per questo motivo non si dichiara la continuità delle Trascrizioni.

Visura ipotecaria del Foglio 23 mappale 313 sub. 3 non risultano dati. Presso la Conservatoria di Alessandria non sono stati riscontrati dati utili per la ricostruzione delle trascrizioni.

la sig.ra _____ ha ricevuto nel 2005 il 50% della proprietà da _____ nato il 23.01.1914, l'ispezione ipotecaria intestata a _____ riporta una successione del 2005 (data in cui è deceduto il sig. _____, ma non riguarda la casa di Oviglio (foglio 23 mappale 313 sub.3), non ci sono titoli in comune con la sig.ra _____

Presso la Conservatoria di Alessandria non sono stati trovati titoli in comune tra _____ e _____

Continuità delle trascrizioni: No / _____

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto Casa

La casa è situata ad Oviglio (AL) in Regione Rampina, disposta su due piani fuori terra. Composta da al piano terra ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, bagno, cantina e portico al piano primo n. 3 camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **196,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il bene oggetto di relazione consiste in una casa disposta su due piani. Il piano terra (1° fuori terra) costituito da ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, bagno, cantina e portico. Il piano primo (2° fuori terra) costituito da n. 3 camere da letto.

Ha una superficie, compresi muri perimetrali di circa mq. 195.

L'immobile è ubicato in Regione Rampina in zona fuori dal centro di Oviglio in contesto agricolo ed è in scarso stato conservativo in quanto disabitato da 12 anni.

Ha evidenti problemi di struttura in quanto ci sono numerose crepe e lesioni sia in facciata che all'interno dove è stato posizionato un puntello per sicurezza.

Internamente:

l'ingresso con porta-finestra in legno marrone con serratura, è sul corridoio, le pareti sono color bianco, la cucina ha le pareti color bianco e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco; il bagno è

composto da doccia, lavandino, water e bidet, il rivestimento è in piastrelle di ceramica color bianco con disegni marroni, il soggiorno con pareti bianche. La pavimentazione è in graniglia in tutta la casa. Le porte interne sono in legno con pannelli in vetro. I serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane in legno di colore verde.

Esternamente:

i muri esterni sono tinteggiati color bianco, il tetto è in legno e coppi. I serramenti sono in legno con vetri singoli e le persiane in legno di colore verde.

Esiste inoltre la cantina e il portico al piano terra.

L'immobile è libero.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	196,00	1,00	196,00
		196,00		196,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

Casa. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.040,00.

Destinazione	Superfici e Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	196,00	€ 740,00	€ 145.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 145.040,00
Valore corpo	€ 145.040,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 145.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa	Abitazione di tipo civile [A2]	196,00	€ 145.040,00	€ 72.520,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: €145.040,00

Lotto: 002 - Locale di deposito

La documentazione ex art. 567 c.p.c.risulta completa?No

Data di presentazione: 05-02-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026, Regione Rampina

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catastoFabbricati:

Intestazione: proprietà per ½ proprietà per 1/2,

foglio 23, particella 319,

scheda catastale T247786, indirizzo Regione Rampina, piano Terra, comune Oviglio, categoria C/2, classe U, consistenza 76 mq, superficie 212 mq, rendita € 109,90

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 01.03.2011 prot. n. AL0054936 in atti dal 05.03.2012 Reg. US AL Volume 9990 n 234 del 28.02.2012 succ. (2627.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Visura storica Terreni:

Foglio 23 mappale 319

Area di enti urbani e promiscui dal 05.07.2011.

Nella variazione sono stati soppressi I seguenti immobile:

Foglio 23 mappale 9 e 12

Foglio 23 mappale 9

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20.06.1984.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il locale di deposito è situata in Regione Rampina appartiene al comune di Oviglio, provincia Alessandria, regione Piemonte. Oviglio è un comune italiano di 1.211 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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:

Libero

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

Iscrizione n. 1248/178 del 13.03.2015 ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo del 20.11.2014 num. rep. 5016/2014 emesso da Tribunale di Asti

A favore di Spa sede Asti cf 00060550050 (domicilio ipotecario Piazza Libertà 23).

Contro . nata il ad AL capitale

€ 117.786,67 Totale € 180.000,00

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione n. 4411/589 del 28.06.2017 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito del 27.06.2017 num. rep. 1283/117 emesso da

A favore di cf 13756881002 (domicilio ipotecario Spalto Gamondio 1 AL).

Contro . nata il ad AL c. capitale

€ 153.189,75 Totale € 306.379,50

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 7865/5863 del 15.12.2020 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.10.2020 num. rep. 3070 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria

a favore di cf 14771621001 (Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano).

Contro . nata il ad AL cf

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 7056/5407 a favore del 25.08.2021 Reg. Particolare 5407 Registro Generale 7056 Pubblico Ufficiale Oneto Luigi Repertorio 20517 del 22.02.1987

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità

Immobile sito ad Oviglio (AL)

(Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano)

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale di deposito

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

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:

Proprietario:

Nel 2013 All'esecutata, _____ e al _____ la quota pari a 1/2 di piena proprietà era pervenuta per successione, in morte di _____ nata il 25.06.1933 a Oviglio (AL), deceduta il 01.03.2011 registrata il 28.02.2012 al n. rep. 234/9990 notaio ufficio del registro trascritto il 10.09.2013 ai nn. 5512/4055 devoluta per legge.

Dalla visura storica il foglio 23 mappale 319 è stato generato nel 2011 dalla soppressione del foglio 23 mappali 9 (terreno seminativo) e 12 (fabbricato rurale).

Foglio 23 mappale 9:

Nel 2005 la sig.a _____ riceve la quota pari ad 1/9 (mancante) di _____ nata ad Oviglio il 25.01.1890 e deceduta nel 1971.
 E' stata effettuata l'ispezione ipotecaria intestata a _____ ma non risulta nulla, non sono stati ritrovati dati alla conservatoria di Alessandria.

Nel 1975 la sig.a _____ acquista con atto di cessione di diritti il 17 maggio 1975 al n. 17507/6293 del Rep. a rogito del notaio Gabei di Felizzano, la quota pari a 1/6 del foglio 23 mappale 9 di _____ nata il 18.09.1985. Registro generale n. 2524 Registro particolare n. 2015 del 11.06.1975.

Con atto di cessione di diritti il 17 maggio 1975 al n. 17505/6291 del Rep. a rogito del notaio Gabei di Felizzano, la quota pari a 14/36 del foglio 23 mappale 9 da _____ nato il 16.11.1892 e _____ nato il 16.12.1901. Registro generale n. 2521 Registro particolare n. 2012 del 11.06.1975.

Con atto di cessione di diritti il 16 luglio 1975 al n. 175058074/6421 del Rep. a rogito del notaio Gabei di Felizzano, la quota pari a 7/36 del foglio 23 mappale 9 da _____ nato il 18.03.1905. Registro generale n. 3739 Registro particolare n. 2975 del 12.08.1975.

Nel 1974 la quota pari a 7/36 del foglio 23 mappale 9 era pervenuto in virtù di Legge alla figlia _____ con l'usufrutto alla vedova _____ (deceduta il 15.10.1985) per successione, in morte di _____ : deceduto il 03.05.1974 Registro generale n. 8010 Registro particolare n. 6629 del 27.12.1974.

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità per questo motivo non si dichiara la continuità delle Trascrizioni.

Foglio 23 mappale 12:

Nel 1974 il foglio 23 mappale 12 era pervenuto in virtù di Legge alla figlia _____, con l'usufrutto alla vedova _____ (deceduta il 15.10.1985) per successione, in morte di _____ deceduto il 03.05.1974 Registro generale n. 8010 Registro particolare n. 6629 del 27.12.1974.

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità per questo motivo non si dichiara la continuità delle Trascrizioni.

Continuità delle trascrizioni: No (riferita sia

o)

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Locale di deposito**

Il locale di deposito è situato ad Oviglio (AL) in Regione Rampina, posto al piano terra.
Composto da un unico locale di circa 76 mq.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 Piena proprietà**

Cod. catastale:

Eventuali comproprietari:

· Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,75 h media

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il bene oggetto di relazione consiste in un locale di deposito, posto al piano terra del giardino dietro la casa.

E' costituito da un unico locale con pavimento in terra e pareti di mattoni a vista. Il tetto è in legno e coppi.

L'accesso avviene tramite due grandi porte di colore grigio. Ha una superficie di circa mq. 76 e un'altezza interna di Hmin mt. 4,20 e Hmax mt. 5,30.

E' ubicato in Regione Rampina in zona fuori dal centro di Oviglio in contesto agricolo ed è in discreto stato.

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
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale di deposito	sup lorda di pavimento	76,00	0,50	38,00
		76,00		38,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobile nella zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**Locale di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparative parametrica (semplificata) € 28.120,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale di deposito	38,00	€ 740,00	€ 28.120,00
Stima sintetica comparative parametrica del corpo			€ 28.120,00
Valore corpo			€ 28.120,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.060,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale di deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	38,00	€ 28.120,00	€ 14.060,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€28.120,00**Lotto: 003 - Terreni**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Data di presentazione: 05-02-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni agricoli.

Agricolo sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione Rampina (casa, locale di deposito e terreni)

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Foglio 21 mappali 34 e 35,
foglio 23 mappali 3, 8, 108, 164, 168, 173, 213, 248, 249,
foglio 25 mappali 20 e 87**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione quota 1/2 , quota 1/2

Sezione censuaria Oviglio, foglio 21, particella 34, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7190 mq., reddito dominicale: € 42,70, reddito agrario: € 42,70

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2 , quota 1/2

Sezione censuaria Oviglio, foglio 21, particella 35, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2700 mq., reddito dominicale: € 16,04, reddito agrario: € 16,04

Derivante da: Tabella di variazione del 03.09.1996 protocollo n. 219085 in atti dal 07.08.2001 mod. 26 (n. 1531.1/1996)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2 , quota 1/2

Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 3, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5110 mq., reddito dominicale: € 30,35, reddito agrario: € 30,35

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nella quota 1/2 , quota 1/2

Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 8, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 910 mq., reddito dominicale: € 5,40, reddito agrario: € 5,40

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione quota 1/2 , quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 108, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3130 mq., reddito dominicale: € 10,51, reddito agrario: € 10,51
Derivante da: Tabella di variazione del 25.03.1993 protocollo n. 215863 in atti dal 02.08.2001 mod. 26 (n. 1057.1/1993)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2 , quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 164, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3150 mq., reddito dominicale: € 18,71, reddito agrario: € 18,71
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione quota 1/2 , quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 168, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4050 mq., reddito dominicale: € 43,92, reddito agrario: € 33,47
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione quota 1/2 , quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 173, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 9320 mq., reddito dominicale: € 31,29, reddito agrario: € 31,29
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2 , quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 213, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 990 mq., reddito dominicale: € 11,76, reddito agrario: € 8,69
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2 , quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 248, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1690 mq., reddito dominicale: € 10,04, reddito agrario: € 10,04
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2 , quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 23, particella 249, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1560 mq., reddito dominicale: € 9,27, reddito agrario: € 9,27
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2, quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 25, particella 20, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 9630 mq., reddito dominicale: € 92,01, reddito agrario: € 79,58
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2, quota 1/2
 Sezione censuaria Oviglio, foglio 25, particella 87, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3780 mq., reddito dominicale: € 44,90, reddito agrario: € 33,19
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
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:

Libero

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

Iscrizione n. 1248/178 del 13.03.2015 ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo del 20.11.2014 num. rep. 5016/2014 emesso da Tribunale di Asti
 a favore di [redacted] cf 00060550050 (domicilio ipotecario Piazza Libertà 23).
 Contro [redacted] nata il [redacted] ad AL c [redacted] capitale
 € 117.786,67 Totale € 180.000,00
 Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione n. 4411/589 del 28.06.2017 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito del 27.06.2017 num. rep. 1283/117 emesso da [redacted]
 a favore di [redacted] cf 13756881002 (domicilio ipotecario Spalto Gamondio 1 AL).
 contro [redacted] nata il [redacted] ad AL cf [redacted] capitale
 € 153.189,75 Totale € 306.379,50
 Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 7865/5863 del 15.12.2020 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.10.2020 num. rep. 3070 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria a favore di [redacted] sede Roma cf 14771621001 (Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano) contro [redacted] Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 7056/5407 a favore del 25.08.2021 Reg. Particolare 5407 Registro Generale 7056 Pubblico Ufficiale Oneto Luigi Repertorio 20517 del 22.02.1987 Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità Immobile siti ad Oviglio (AL) in particolare: Foglio 21 mappale 302, 304 (non facenti parte del pignoramento), foglio 23 mappali 164, 173 e foglio 25 mappale 20 (Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano)

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:

Proprietario

Nel 2012 All'esecutata [redacted] e a' [redacted], la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di [redacted] nata il 25.06.1933 a Oviglio (AL), deceduta il 01.03.2011 registrata il 28.02.2012 al n. rep. 234/9990 notaio ufficio del registro trascritto il 10.09.2013 ai nn. 5512/4055 devoluta per legge. Riguarda tutte le unità oggetto di esecuzione.

Alla sig.a [redacted] la quota pari al 100% era pervenuta:

Nel 1995 il Foglio 21 mappale 35 è pervenuto in quota intera di piena proprietà alla sig.a [redacted] per atto di compravendita del 25.11.1995 n. rep. 61987.15082 notaio Mussa trascritto il 07.12.1995 nn. 7274.4852

Nel 1987 il Foglio 23 mappale 8 è pervenuto in quota intera di piena proprietà alla sig.a [redacted] per atto di compravendita del 19.12.1987 n. rep. 22542.8508 notaio Oneto trascritto

il 08.01.1988 nn. 168.147.

Nel 1985 il Foglio 21 mappale 34, il foglio 23 mappali 164 e 173 e il foglio 25 mappale 20 sono pervenuti in quota intera di piena proprietà alla sig.a _____ per successione, in morte di _____ deceduta il 15.10.1985 registrata il 15.10.1985 al n. rep. 89/1048 notaio ufficio del registro trascritto il 08.04.1987 ai nn. 2429/1688 devoluta per legge.

L'accettazione di eredità è avvenuta solo per _____ per quanto riguarda il fogli 23 mappali 164 e 173 e il foglio 25 mappale 20 nel 13.08.2021 si precisa che è mancante il foglio 21 mappale 34 e che per _____ non esiste accettazione di eredità per questo motivo non si dichiara la continuità delle Trascrizioni.

Nel 1974 il Foglio 23 mappali 3, 108, 168, 213, 248, 249 e il foglio 25 mappale 87 sono pervenuti in virtù di Legge alla figlia _____ con l'usufrutto alla vedova _____ (deceduta il 15.10.1985) per successione, in morte di _____ deceduto il 03.05.1974 Registro generale n. 8010 Registro particolare n. 6629 del 27.12.1974.

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità per questo motivo non si dichiara la continuità delle Trascrizioni.

Continuità delle trascrizioni: No (riferita sia a _____)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricoli** di cui al punto **Terreni agricoli**

I terreni oggetto di esecuzione sono ubicati in area agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale _____

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **53.210,00**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficiereale/potenziale	Coeff.	Superficieequivalente
agricola	sup lorda di pavimento	2.700,00	1,00	2.700,00
agricola	sup lorda di pavimento	5.110,00	1,00	5.110,00
agricola	sup lorda di pavimento	910,00	1,00	910,00
agricola	sup lorda di pavimento	3.130,00	1,00	3.130,00
agricola	sup lorda di pavimento	3.150,00	1,00	3.150,00
agricola	sup lorda di pavimento	4.050,00	1,00	4.050,00
agricola	sup lorda di pavimento	9.320,00	1,00	9.320,00
agricola	sup lorda di pavimento	990,00	1,00	990,00
agricola	sup lorda di pavimento	1.690,00	1,00	1.690,00
agricola	sup lorda di pavimento	1.560,00	1,00	1.560,00
agricola	sup lorda di pavimento	9.630,00	1,00	9.630,00
agricola	sup lorda di pavimento	3.780,00	1,00	3.780,00
agricola	sup lorda di pavimento	7.190,00	1,00	7.190,00
		53.210,00		53.210,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2020

Zona: Oviglio

Tipo di destinazione:

Tipologia: Terreno Seminativo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 11759,00 €/Ha

Valore di mercato max (€/mq): 11759,00 €/Ha

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

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**Terreni agricoli. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.610,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola	2.700,00	€ 1,18	€ 3.186,00
agricola	5.110,00	€ 1,18	€ 6.029,80
agricola	910,00	€ 1,18	€ 1.073,80
agricola	3.130,00	€ 1,18	€ 3.693,40
agricola	3.150,00	€ 1,18	€ 3.717,00
agricola	4.050,00	€ 1,50	€ 6.075,00
agricola	9.320,00	€ 1,18	€ 10.997,60
agricola	990,00	€ 1,50	€ 1.485,00
agricola	1.690,00	€ 1,18	€ 1.994,20
agricola	1.560,00	€ 1,18	€ 1.840,80
agricola	9.630,00	€ 1,18	€ 11.363,40
agricola	3.780,00	€ 1,50	€ 5.670,00
agricola	7.190,00	€ 1,18	€ 8.484,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.610,20
Valore corpo			€ 65.610,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.610,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.805,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni agricoli	agricolo	53.210,00	€ 65.610,20	€ 32.805,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 **€65.610,20**

Beni in Masio (AL)
Località/Frazione

Lotto: 004 - Terreni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Data di presentazione: 05-02-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni agricoli.

Agricolo sito in Masio (AL) CAP: 15024

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Foglio 28 mappali 94, 105, 108, 142, 145

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

... quota 1/2 , quota 1/2

Sezione censuaria Masio, foglio 28, particella 94, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1340 mq., reddito dominicale: € 4,50, reddito agrario: € 4,50

Derivante da: Variazione d'ufficio del 25.03.1993 in atti dal 19.01.1999 mod. 26 n. 1058/93 (n. 1058.1/1993)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ... quota 1/2 , quota 1/2

Sezione censuaria Masio, foglio 28, particella 105, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 3580 mq., reddito dominicale: € 10,17, reddito agrario: € 8,32

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . quota 1/2 , , quota 1/2

Sezione censuaria Masio, foglio 28, particella 108, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 2360 mq., reddito dominicale: € 6,70, reddito agrario: € 5,48

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2 , quota 1/2

Sezione censuaria Masio, foglio 28, particella 142, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 1657 mq., reddito dominicale: € 4,71, reddito agrario: € 3,85

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota 1/2 , quota 1/2
Sezione censuaria Masio, foglio 28, particella 145, scheda catastale T247786, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3260 mq., reddito dominicale: € 10,94, reddito agrario: € 10,94

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.06.1984
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.
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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione n. 1248/178 del 13.03.2015 ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo del 20.11.2014 num. rep. 5016/2014 emesso da Tribunale di Asti
a favore di cf 00060550050 (domicilio ipotecario Piazza Libertà 23).
Contro nata il ad AL cf capitale € 117.786,67
Totale € 180.000,00
Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 7865/5863 del 15.12.2020 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.10.2020 num. rep. 3070 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria
a favore di sede Roma cf 14771621001 (Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano).
Contro nata i. ad AL cf
Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 7056/5407 a favore del 25.08.2021 Reg. Particolare 5407 Registro Generale 7056
Pubblico Ufficiale Oneto Luigi Repertorio 20517 del 22.02.1987
Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità

Immobile sito ad Oviglio (AL)

(Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano)

Dati precedent relativi ai corpi: Terreni agricoli

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:

Proprietario:

Nel 2013 All'esecutata, [redacted], e al fratello [redacted] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di [redacted] ta il 25.06.1933 a Oviglio (AL), deceduta il 01.03.2011 registrata il 28.02.2012 al n. rep. 234/9990 notaio ufficio del registro trascritto il 10.09.2013 ai nn. 5512/4055 devoluta per legge. Riguarda tutte le unità oggetto di esecuzione. Risulta trascritta accettazione d'eredità solo per [redacted] per questo motivo non si dichiara la continuità delle Trascrizioni.

Nel 1974 sono pervenuti in virtù di Legge alla figlia [redacted] con l'usufrutto alla vedova [redacted] (deceduta il 15.10.1985) per successione, in morte di [redacted] deceduto il 03.05.1974 registro generale n. 8010 Registro particolare n. 6629 del 27.12.1974. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità per questo motivo non si dichiara la continuità delle Trascrizioni.

Continuità delle trascrizioni: No (riferita sia ad [redacted] e [redacted])

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolodi cui al punto Terreniagricoli**

I terreni oggetto di esecuzione sono ubicati in area agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **12.197,00**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
agricola	sup lorda di pavimento	1.340,00	1,00	1.340,00
agricola	sup lorda di pavimento	3.580,00	1,00	3.580,00
agricola	sup lorda di pavimento	2.360,00	1,00	2.360,00
agricola	sup lorda di pavimento	1.657,00	1,00	1.657,00
agricola	sup lorda di pavimento	3.260,00	1,00	3.260,00
		12.197,00		12.197,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2020

Zona: Masio

Tipo di destinazione:

Tipologia: Terreno Seminativo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 11759,00 €/Ha

Valore di mercato max (€/mq): 11759,00 €/Ha

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

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

Terreni agricoli. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.392,46.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola	1.340,00	€ 1,18	€ 1.581,20
agricola	3.580,00	€ 1,18	€ 4.224,40
agricola	2.360,00	€ 1,18	€ 2.784,80
agricola	1.657,00	€ 1,18	€ 1.955,26
agricola	3.260,00	€ 1,18	€ 3.846,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.392,46
Valore corpo			€ 14.392,46
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.392,46
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.196,23

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni agricoli	agricolo	12.197,00	€ 14.392,46	€ 7.196,23

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€14.392,46**

Beni in Sale (AL)
Località/Frazione

Lotto: 005 - Casa pericolante

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Data di presentazione: 05-02-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Casa.

sito in Sale (AL) CAP: 15045, Via Orti Camprella 11/A

Note: Unità collabenti

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà per 1/2, proprietà per 1/2, foglio 15, particella 989, subalterno 1, scheda catastale T247786, indirizzo Via Orti Camprella, piano Terra e Primo, comune Sale, categoria unità collabenti.

Derivante da: Variazione della destinazione del 29.08.2019 prot. n. AL0084936 in atti dal 29.08.2019 Abitazione unità collabente (n. 15535.1/2019)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La casa è situata nel Comune di Sale, provincia Alessandria, regione Piemonte. Sale è un comune italiano della Provincia di Alessandria, in Piemonte, situato in prossimità della confluenza del Tanaro nel Po, nel Tortonese.

Caratteristiche zona: semi centrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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:

Libero

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

Iscrizione n. 720/77 del 16.03.2015 ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo del 20.11.2014 num. rep. 5016/2014 emesso da Tribunale di Asti
a favore d. _____ cf 00060550050 (domicilio ipotecario Piazza
Libertà 23).

Contro _____ nata i. _____ d AL cf _____ capitale
€ 117.786,67 Totale € 180.000,00

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione n. 1747/238 del 28.06.2017 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito del 27.06.2017 num. rep. 1283/117 emesso da _____
a favore _____ cf 13756881002 (domicilio ipotecario Spalto
Gamondio 1 AL).

contr _____ nata i _____ ad AL cf _____ capitale
€ 153.189,75 Totale € 306.379,50

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 107/90 del 14.01.2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.10.2020 num. rep. 3070 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria
a favore d _____ cf 14771621001 (Richiedente Studio legale Lucibello e associ-
ati Via S. Barnaba 39 Milano).

Contro _____ nata i _____ ad AL cf _____

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolar i 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:

Foglio 15 mappali 989 sub 1 - Proprietari:

Nel 2009 e ricevono la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno. a titolo di legato in forza di successione, in morte di nata il 24.03.1908 a Sale (AL), deceduta il 25.10.2007 registrata ad AL il 18.09.2009 al n. rep. 72/848 trascritto il 27.11.2009 ai nn. 4270/3017 devoluta per testament pubblicato con verbale del 23.01.2008 n. rep. 135570/17625 notaio Mariano Luciano sede AL.
Si precisa che l'acquisto di legato è stato trascritto il 21.02.2008 ai n. 749/504.

Nel 1962 la sig. acquista insieme ad nato a Sale (AL) il 12.07.1902, con atto di vendita in data 07.10.1962 notaio Salvatore Angelino di Tortona registrato a Tortona il 26.10.1962 n. 739 Vol. 25/0. Registro generale n. 3150 Registro particolare n. 2353 del 15.11.1962.

Continuità delle trascrizioni: Si (riferita ad e)

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Casa**

La casa è situato a Sale (AL) in Via OrtiCamprella 11/A, fuori dal centro del paese, ed è disposta su due piani fuori terra.

E' in stato di abbandono in condizioni degradate con evidenti problemi strutturali.

E' accatastata come unità collabente cioè non agibile dalla data 29.08.2019.

1. Quota e tipologia del diritto

$\frac{1}{2}$ di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: $\frac{1}{2}$ - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **350,00**

E' posto al piano: Terra e primo

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

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

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	350,00	0,20	70,00
		350,00		70,00

Criteri stimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sotto categoria:

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

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona. Considerando che è una unità collabente convenzionalmente si è utilizzato 1/5 del valore di mercato dei valori dell'Omi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**Casa.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	70,00	€ 720,00	€ 50.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.400,00
Valore corpo			€ 50.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Casa		70,00	€ 50.400,00	€ 25.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€50.400,00**

Lotto: 006 - Terreni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Data di presentazione: 05-02-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni agricoli.

Agricolo sito in Sale (AL) CAP: 15045

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Foglio 15 mappale 79 e 81

Quota e tipologia del diritto

3/8 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Foglio 15 mappale 77

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: .. quota 1/2 , quota 1/2 ,

Sezione censuaria Sale, foglio 15, particella 79, scheda catastale T247786, qualità Seminativo-arboreo (SA) e seminativo irrig. (SI), classe SA 3 e SI 1, superficie catastale SA 205 mq. e SI 2115 mq., reddito dominicale: € SA 2,44 e SI 36,59, reddito agrario: € SA 1,85 e SI 18,57

Derivante da: Variazione del 29.06.2020 prot. n. AL0094373 in atti dal 26.11.2020 trasmissione dati agea ai sensi del D.L 03.10.2006 n. 262 (n. 22479.1/2020)

Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e succ. modificazioni (anno 2020) eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29.06.2020 all'organismo pagatore arpea con la domanda 20800568972 (scheda valodazione/fascicolo prot. n. 103.006.007.2020.928)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: .. quota 1/2 , quota 1/2 ,

Sezione censuaria Sale, foglio 15, particella 81, scheda catastale T247786, qualità Orto irrig. (OI) e seminativo irrig. (SI), classe SI 1, superficie catastale OI 344 mq. e SI 3956 mq., reddito dominicale: € OI 11,10 e SI 68,44, reddito agrario: € OI 4,80 e SI 34,73

Derivante da: Variazione del 29.06.2020 prot. n. AL0094373 in atti dal 26.11.2020 trasmissione dati agea ai sensi del D.L 03.10.2006 n. 262 (n. 22479.1/2020)

Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L 03.10.2006 n. 262, convertito con

modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e succ. modificazioni (anno 2020) eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29.06.2020 all'organismo pagatore arpea con la domanda 20800568972 (scheda valodazione/fascicolo prot. n. 103.006.007.2020.928)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . quota 3/8, quota 3/8,
. quota 2/8 ,

Sezione censuaria Sale, foglio 15, particella 77, scheda catastale T247786, qualità seminativo irrig. , classe 1, superficie catastale 4210 mq., reddito dominicale: € 72,84, reddito agrario: € 36,96

Derivante da: Variazione del 29.06.2020 prot. n. AL0094373 in atti dal 26.11.2020 trasmisionedati agea ai sensi del D.L 03.10.2006 n. 262 (n. 22479.1/2020)

Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e succ. modificazioni (anno 2020) eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29.06.2020 all'organismo pagatore arpea con la domanda 20800568972 (scheda valodazione/fascicolo prot. n. 103.006.007.2020.928).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono situati nel comune di Sale, provincia Alessandria, regione Piemonte. Sale è un comune italiano della Provincia di Alessandria, in Piemonte, situato in prossimità della confluenza del Tanaro nel Po, nel Tortonese.

Caratteristiche zona: semi centrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti alla 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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione n. 720/77 del 16.03.2015 ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo del 20.11.2014 num. rep. 5016/2014 emesso da Tribunale di Asti

a favore sede Asti cf 00060550050 (domicilio ipotecario Piazza Libertà 23).

Contro . nata il . capitale

€ 117.786,67 Totale € 180.000,00

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione n. 1747/238 del 28.06.2017 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito del 27.06.2017 num. rep. 1283/117 emesso da
a favore di cf 13756881002 (domicilio ipotecario Spalto Gamondio 1 AL).
contro capitale
€ 153.189,75 Totale € 306.379,50
Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione n. 107/90 del 14.01.2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.10.2020 num. rep. 3070 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria a favore di sede Roma cf 14771621001 (Richiedente Studio legale Lucibello e associati Via S. Barnaba 39 Milano).
Contro
Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:

Foglio 15 mappali 79 - Proprietari:

Nel 2009 e ricevono la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, a titolo di legato in forza di successione, in morte di , nata i. deceduta il 25.10.2007 registrata ad AL il 18.09.2009 al n. rep. 72/848 trascritto il 27.11.2009 ai nn. 4270/3017 devoluta per testament pubblicato con verbale del 23.01.2008 n. rep. 135570/17625 notaio Mariano Luciano sede AL.

Si precisa che l'acquisto di legato è stato trascritto il 21.02.2008 ai n. 749/504.

Nel 1971 la sig. riceve la quota pari al 50% di piena proprietà, in successione,

in morte di nato a Sale (AL) il 12.07.1902 e deceduto in Sale il 25.10.1970. Registro particolare n. 1059 del 17.05.1971.
(Non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità)

Nel 1962 la sig. acquista insieme a nato a Sale (AL) il 12.07.1902, con atto di vendita in data 07.10.1962 notaio Salvatore Angelino di Tortona registrato a Tortona il 26.10.1962 n. 739 Vol. 25/0. Registro generale n. 3150 Registro particolare n. 2353 del 15.11.1962.

Continuità delle trascrizioni: No (riferita sia ad)

Foglio 15 mappali 81 - Proprietari:

Nel 2009 ricevono la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, a titolo di legato in forza di successione, in morte di nata il 24.03.1908 a Sale (AL), deceduta il 25.10.2007 registrata ad AL il 18.09.2009 al n. rep. 72/848 trascritto il 27.11.2009 ai nn. 4270/3017 devoluta per testament pubblicato con verbale del 23.01.2008 n. rep. 135570/17625 notaio Mariano Luciano sede AL.
Si precisa che l'acquisto di legato è stato trascritto il 21.02.2008 ai n. 749/504.

Nel 1971 la sig. riceve la quota pari al 50% di piena proprietà, in successione, in morte di nato a Sale (AL) il 12.07.1902 e deceduto in Sale il 25.10.1970. Registro particolare n. 1059 del 17.05.1971.
(Non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità)

Continuità delle trascrizioni: No (riferita sia ad e)

Foglio 15 mappale 77 - Proprietari:

Il 24 maggio 1997 la quota pari a 2/8 di piena proprietà era pervenuta al sig. per atto di donazione da parte di nato ad Asti il 23.05.1943, accettata del 12.05.1997 n. rep. 125338.24561 notaio Busso Gianfranco di Al trascritto il 24.05.1997 ai nn. 1438/1113.

Il 03 maggio 1997 il sig. nato ad Asti il 23.05.1943 riceve la quota pari al 50% di piena proprietà, in successione di nata ad Alessandria il 04.08.1937 deceduta ad Alessandria il 13.04.1996. Registro generale n. 1199 Registro particolare n. 925 del 03.05.1997.
(Non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità)
Continuità delle trascrizioni: No (riferita ad).

Il 24 maggio 1997 la quota ciascuno pari a 1/8 di piena proprietà era pervenuta ai sigg. per atto di donazione da parte di nato ad Asti il 23.05.1943, accettata del 12.05.1997 n. rep. 125338.24561 notaio Busso Gianfranco di Al trascritto il 24.05.1997 ai nn. 1438/1113.

Il 03 maggio 1997 il sig. nato ad Asti il 23.05.1943 riceve la quota pari al 50% di piena proprietà, in successione di nata ad Alessandria il 04.08.1937 deceduta ad

Alessandria il 13.04.1996. Registro generale n. 1199 Registro particolare n. 925 del 03.05.1997.
(Non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità)

Nel 1999 I sigg. ricevono la quota ciascuno pari ai
2/8 di piena proprietà, in successione di nato a Sale il 28.05.1921 deceduto
il 17.10.1998, registrata ad Alessandria il 09.04.1999 al numero di repertorio 71/1230, trascritta il
23.12.1999 ai nn. 4527/3143 devoluta per legge.
(Non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità).

Nel 1985 la sig.a nata ad Alessandria il 04.08.1937 acquista la quota pari ai 2/6 di
piena proprietà insieme a nato a Sale il 28.05.1921, con atto dal notaio
Gabei di Alessandria in data 11.05.1985 rep. 76036/19562, registrato ad AL il 30.05.1985 al nr.
873 vol. 2. Registro generale n. 1532 Registro particolare n. 1213 del 05.06.1985.

Nel 1972 la sig.a nata ad Alessandria il 04.08.1937 riceve la quota pari ad 1/3 di
piena proprietà, in successione di nata ad Sale il 24.05.1916 deceduta
ad Alessandria il 23.06.1971. Registro particolare n. 2222 del 28.09.1972.
(Non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità)

Continuità delle trascrizioni: No (riferita sia ac')

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni agricoli**

I terreni oggetto di esecuzione sono ubicati in area Agricola facilmente raggiungibili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 d **Piena proprietà del Foglio 15 mappale 79 e 81**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

. - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

3/8 d' **Piena proprietà del Foglio 15 mappale 77**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10.830,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo arboreo Foglio 15 mappale 79	sup lorda di pavimento	205,00	1,00	205,00
Seminativo irriguo (parte) Foglio 15 mappale 79	sup lorda di pavimento	2.115,00	1,00	2.115,00
Orto irriguo (parte) Foglio 15 mappale 81	sup lorda di pavimento	344,00	1,00	344,00
Seminativo irriguo (parte) Foglio 15 mappale 81	sup lorda di pavimento	3.956,00	1,00	3.956,00
Seminativo irriguo Foglio 15 mappale 77	sup lorda di pavimento	4.210,00	1,00	4.210,00
		10.830,00		10.830,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2020

Zona: Sale

Tipo di destinazione:

Tipologia: Terreno Seminativo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 15224,00 €/Ha

Valore di mercato max (€/mq): 15224,00 €/Ha

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

Terreni agricoli. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.092,93.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo arboreo Foglio 15 mappale 79	205,00	€ 1,60	€ 328,00
Seminativo irriguo (parte) Foglio 15 mappale 79	2.115,00	€ 2,77	€ 5.858,55
Orto irriguo (parte) Foglio 15 mappale 81	344,00	€ 3,74	€ 1.286,56
Seminativo irriguo (parte) Foglio 15 mappale 81	3.956,00	€ 2,77	€ 10.958,12
Seminativo irriguo Foglio 15 mappale 77	4.210,00	€ 2,77	€ 11.661,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.092,93
Valore corpo			€ 30.092,93
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.092,93
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.588,76

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni agricoli	agricolo	10.830,00	€ 30.092,93	€ 13.588,76

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: €30.092,93

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) estratti di mappa
- 3) planimetrie catastali
- 4) dichiarazione Comune di Oviglio (AL), Masio (AL) e Sale (AL).
- 5) valori Omi
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) documentazione fotografica.

Data generazione:

10.11.2021

L'Esperto alla stima
Arch. Virginia Proietti