

## Tribunale di Alessandria

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**ORGANA SPV S.R.L.**  
contro:

N° Gen. Rep. 65/2023  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/05/2024 ore 11:00  
Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISABETTA BIANCO

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001 – Terreno agricolo

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Gamondo  
**Codice fiscale:** GMNDR60D24C158N  
**Studio in:** Via Antonio Gramsci 27A - Ovada  
**Telefono:** 014380233  
**Fax:** 0143834812  
**E-mail:** gamondo@oikosatelier.it  
**Pec:** archandreadgamondo@postacert.com



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

#### a) Bene: Cascina Bricco n. 70 - Quattordio (AL) - 15028

#### LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: Appartamento sub. 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

— foglio 10, particella 221, subalterno 2, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 212 m<sup>2</sup>, rendita € 526,79.

Corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio 10, particella 221, subalterno 7, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T, comune Quattordio, categoria C/7, classe U, consistenza 28 m<sup>2</sup>, superficie 35 m<sup>2</sup>, rendita € 155,35.
- foglio 10, particella 221, subalterno 4, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe U, consistenza 8.0 vani, superficie 202 m<sup>2</sup>, rendita € 495,80.

Corpo: Depositi sub 5

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

— foglio 10, particella 221, subalterno 5, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T, comune Quattordio, categoria C/3, classe 1, consistenza 64 m<sup>2</sup>, superficie 78 m<sup>2</sup>, rendita € 155,35.

Corpo: Tettoia sub 6

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

— foglio 10, particella 221, subalterno 6, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T, comune Quattordio, categoria C/7, classe U, consistenza 153 m<sup>2</sup>, superficie 156 m<sup>2</sup>.

#### LOTTO: 002 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA

Corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

- foglio 10, particella 222, indirizzo Cascina Bricco, piano T, comune Quattordio, categoria C/2, classe U, consistenza 285 m<sup>2</sup>, superficie 551 m<sup>2</sup>, rendita € 485,73.
- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 223, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 920 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 5,23, reddito agrario: € 5,46.

#### LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI

Corpo: Appezzamenti agricoli

Categoria: agricolo

- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 41, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2060 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 11,70, reddito agrario: € 12,23,
- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 42, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1510 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 8,58, reddito agrario: € 8,97,
- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 112, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3920 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 35,43, reddito agrario: € 32,39,



- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 113, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3230 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 29.19, reddito agrario: € 32.39,
- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 75, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1490 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 8.46, reddito agrario: € 8.85,
- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 76, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 800 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 4.75,
- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 77, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1080 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 6.14, reddito agrario: € 6.41,
- sezione censuaria Quattordio foglio 14, particella 35, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3280 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 29.60, reddito agrario: € 27.10,
- sezione censuaria Quattordio foglio 14, particella 36, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3220 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 29.10, reddito agrario: € 26.61,
- sezione censuaria Quattordio foglio 5, particella 512, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 580 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 3.29, reddito agrario: € 13.44,
- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 167, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 4240 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 38.32, reddito agrario: € 35.04,
- sezione censuaria Quattordio foglio 10, particella 223, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 920 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 5.46,
  
- sezione censuaria Quattordio foglio 5, particella 80, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1970 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 11.19, reddito agrario: € 11.70,

**b) Bene: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034**

**LOTTO: 004 - FONDI AGRICOLI**

Corpo: appezzamenti agricoli

Categoria: agricolo

- sezione censuaria Castello di Annone foglio 6, particella 571, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 4670 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 4.10, reddito agrario: € 2.17,
- sezione censuaria Castello di Annone foglio 6, particella 588, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 381 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.18,
- sezione censuaria Castello di Annone foglio 6, particella 590, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 492 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 0.43, reddito agrario: € 0.23,
- sezione censuaria Castello di Annone foglio 6, particella 589, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 380 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.18,
- sezione censuaria Castello di Annone foglio 14, particella 144, qualità Bosco Ceduo, classe 03, superficie catastale 1740 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 1.08, reddito agrario: € 0.63,
- sezione censuaria Castello di Annone foglio 16, particella 306, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 1970 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 12.72, reddito agrario: € 9.16,
- sezione censuaria Castello di Annone foglio 16, particella 307, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 1610 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 10.39, reddito agrario: € 7.48,
- sezione censuaria Castello di Annone foglio 16, particella 308, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 1510 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 9.75, reddito agrario: € 7.02,
- sezione censuaria Castello di Annone foglio 17, particella 68, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 5210 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 33.63, reddito agrario: € 24.22,

**2. Stato di possesso**

**a) Bene: Cascina Bricco n. 70 - Quattordio (AL) - 15028**



**LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE**

Corpo: Appartamento sub. 2

Libero

Corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7

Libero

Corpo: Depositi sub 5

Libero

Corpo: Tettoia sub 6

Libero

**LOTTO: 002 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA**

Corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia

Occupato da Azienda del figlio senza alcun titolo.

**LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Occupato da Azienda del figlio senza alcun titolo.

**b) Bene: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034**

**LOTTO: 004 - FONDI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Occupato da Azienda del figlio senza alcun titolo.

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

**a) Bene: Cascina Bricco n. 70 - Quattordio (AL) - 15028**

**LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE**

Corpo: Appartamento sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Depositi sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Tettoia sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**LOTTO: 002 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA**

Corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**b) Bene: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034**

**LOTTO: 004 - FONDI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**4. Creditori Iscritti**

**a) Bene: Cascina Bricco n. 70 - Quattordio (AL) - 15028**

**LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE**



Corpo: Appartamento sub. 2 -

Creditori Iscritti: CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA, INTESA S.PAULO S.P.A, ORGANA SPV S.R.L., UNICREDIT SPA

Corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7

Creditori Iscritti: CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA, INTESA S.PAULO S.P.A, UNICREDIT SPA

**LOTTO: 002 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA**

Corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia

Creditori Iscritti: CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA, INTESA S.PAULO S.P.A, ORGANA SPV S.R.L., UNICREDIT SPA

**LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Creditori Iscritti: CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA, INTESA S.PAULO S.P.A, ORGANA SPV S.R.L., UNICREDIT SPA

Bene: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034

Lotto: 001 - fondi agricoli

**b) Bene: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034**

**LOTTO: 004 - FONDI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Creditori Iscritti: CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA, INTESA S.PAULO S.P.A, ORGANA SPV S.R.L., UNICREDIT SPA

**5. Comproprietari**

**a) Beni: Cascina Bricco n. 70 - Quattordio (AL) - 15028**

**LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE**

Corpo: Appartamento sub. 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Depositi sub 5

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Tettoia sub 6

Comproprietari: Nessuno

**LOTTO: 002 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA**

Corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia

Comproprietari: Nessuno

**LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: ..... a per la sola p.lla 80 del fg. 5

**b) Beni: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034**

**LOTTO: 004 - FONDI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**a) Beni: Cascina Bricco n. 70 - Quattordio (AL) - 15028**



**LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE**

Corpo: Appartamento sub. 2

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7

Misure Penali: NO

Corpo: Depositi sub 5

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Tettoia sub 6

Misure Penali: Non specificato

**LOTTO: 002 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA**

Corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia

Misure Penali: NO

**LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Misure Penali: NO

**b) Beni: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034**

**LOTTO: 004 - FONDI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**a) Bene: Cascina Bricco n. 70 - Quattordio (AL) - 15028**

**LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE**

Corpo: Appartamento sub. 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Depositi sub 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Tettoia sub 6

Continuità delle trascrizioni: SI

**LOTTO: 002 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA**

Corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia

Continuità delle trascrizioni: SI

**LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

**b) Bene: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034**

**LOTTO: 004 - FONDI AGRICOLI**

Corpo: Appezzamenti agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI



**8. Prezzo**

a) Bene: Cascina Bricco n. 70 - Quattordio (AL) - 15028

**LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE****Valore complessivo intero: 231.135,46 €****LOTTO: 002 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA****Valore complessivo intero: 159.842,25 €****LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI****Valore complessivo intero: 31.665,31 €**

b) Bene: Aree agricole - Castello Di Annone (AT) - 14034

**LOTTO: 004 - FONDI AGRICOLI****Valore complessivo intero: 13.640,94 €****Beni in Quattordio (AL)  
Cascina Bricco n. 70****LOTTO: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?	Sì
Data di presentazione:	14-03-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento sub. 2.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ..... ) - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: ....., foglio 10, particella 221, subalterno 2, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 212, rendita € 526,79Confini: part. 80 - BCNC sub 1 - sub. 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di I ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: ....., foglio 10, particella 221, subalterno 7, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T, comune Quattordio, categoria C/7, classe U, consistenza 28 m2, superficie 35 m2, rendita € 155,35Confini: BCNC sub 1 - sub. 4 - part. 227 sub. 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 10, particella 221, subalterno 4, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe U, consistenza 8.0 vani, superficie 202 m2, rendita € 495,80

Confini: BCNC sub 1 - part. 227 sub 10 - part. 227 - sub 7

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Depositi sub 5.**

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 221, subalterno 5, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T, comune Quattordio, categoria C/3, classe 1, consistenza 64 m2, superficie 78 m2, rendita € 155.35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

All'interno del locale smielatura è stato realizzato il vano di ripostiglio

Regolarizzabili mediante: DocFa

Descrizione delle opere da sanare: Variazione planimetrica

DocFa: 450,00 €

Oneri Totali: 450,00 €

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: Tettoia sub 6.**

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 foglio 10, particella 221, subalterno 6, indirizzo Cascina Bricco n. 70, piano T, comune Quattordio, categoria C/7, classe U, consistenza 153 m2, superficie 156 m2

Confini: BCNC sub 1 - particelle 226, 227, 228, 180

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona dove si trova il lotto 1 è sita nella campagna agricola ad est del concentrico del Comune di Quattordio nelle vicinanze del confine con il Comune di Castello di Annone. La zona è quasi prevalentemente utilizzata a fini agricoli e coltivata in modo massivo. L'accesso al lotto avviene dalla Strada Regionale SR10 attraverso via della Boarina -che confina con il lotto- che prosegue. Il lotto è composto da sei Unità Immobiliari (subb. 1-2-4-5-6-7) che sono il cortile, due abitazioni, un ex laboratorio e due tettoie. Il cortile sub. 1 è suddiviso in due porzioni che sono divise dal fabbricato e non hanno continuità tra loro. Le altre cinque unità sono così identificabili:

— i sub. 2 e 4 sono ad uso residenziale di categoria A/2;



- il sub. 5 è una U.I. adibita a laboratorio con categoria C/3;
- i sub. 6 e 7 sono tettoie aperte: il sub 7 il portico avanti il sub. 4 e il sub 6 una tettoia in acciaio e lamiera per il ricovero di mezzi agricoli.

Caratteristiche zona:	periferica aperta campagna
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Importanti centri limitrofi:	Alessandria
Attrazioni storiche:	La Cittadella
Principali collegamenti pubblici:	Servizio di autolinee pubbliche per Alessandria e Asti

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo: Appartamento sub. 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quattordio (AL), Cascina Bricco n. 70  
Libero

#### Identificativo corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quattordio (AL), Cascina Bricco n. 70  
Libero

#### Identificativo corpo: Depositi sub 5

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Quattordio (AL), Cascina Bricco n. 70  
Libero

#### Identificativo corpo: Tettoia sub 6

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Quattordio (AL), Cascina Bricco n. 70  
Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro [redacted]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Finesso Sergio in data 23/01/2004 ai nn. 55470; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 28/01/2004 ai nn. 110; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000. **Rinnovata in data 17/01/2024.**

#### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro [redacted]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Finesso Sergio in data 02/03/2004 ai nn. 55615; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 09/03/2004 ai nn. 406; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000. **Rinnovata in data 21/02/2024.**

#### — Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA contrc [redacted]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 26/05/2014 ai nn. 3810 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/07/2014 ai nn. 2730.

#### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 04/02/2013 ai nn. 1284; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/12/2014 ai nn. 805; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 50180,37.

#### — Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro \_\_\_\_\_, Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 23/10/2017 ai nn. 5768/2017 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 14/11/2017 ai nn. 5023.

— **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro \_\_\_\_\_ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/03/2023 ai nn. 773/2023 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 10/03/2023 ai nn. 1357.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi.

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

**Identificativo corpo: Appartamento sub. 2**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quattordio (AL), Cascina Bricco n. 70

**Identificativo corpo: Appartamento sub. 4 con portico sub 7**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quattordio (AL), Cascina Bricco n. 70

**Identificativo corpo: Depositi sub 5**

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Quattordio (AL), Cascina Bricco n. 70

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:	SI - Solo al Piano Terra
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:	NO

**Identificativo corpo: Tettoia sub 6**

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Quattordio (AL), Cascina Bricco n. 70

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:	SI
Attestazione Prestazione Energetica:	Non necessario
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:	NO

**Non vi è alcun condominio.**

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

**Proprietario:**

\_\_\_\_\_ proprietario ante ventennio al 31/01/2004.

**Proprietario:**

\_\_\_\_\_ (usufrutto 1000/1000)  
\_\_\_\_\_ proprietario ante ventennio al 08/08/2005.

In forza di Donazione - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 30/01/2004, ai nn. 55492; trascritto ad Alessandria, in data 05/02/2004, ai nn. 737.

**Proprietario:**

\_\_\_\_\_ dal 08/08/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Riunione di Usufrutto.

**Continuità delle trascrizioni:** Si

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2, Appartamento sub. 4 con portico sub 7, Depositi sub 5, Tettoia sub 6.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70 (subb.2-4)

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Pag. 10

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70 (sub.5)

Tettoie chiuse o aperte [C7]

sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70 (sub. 7)

**Numero pratica: 11-73**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Trasformazione di un fabbricato rustico in camere di abitazione

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 16/01/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 26/01/1973 al n. di prot. 11

Agibilità in data 16/02/1998 al n. di prot. 777

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2 e Appartamento sub. 4 con portico sub 7 e Depositi sub 5.

**Numero pratica: 43-76**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un portico agricolo ad uso ricovero prodotti agricoli

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 28/05/1976 al n. di prot. 1359

Rilascio in data 29/05/1976 al n. di prot. 43

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2 e Appartamento sub. 4 con portico sub 7 e Depositi sub 5.

**Numero pratica: 30-77**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione di parte del fienile per ricavare vani di abitazione

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/04/1977 al n. di prot. 988

Rilascio in data 21/05/1977

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2 e Appartamento sub. 4 con portico sub 7 e Depositi sub 5.

**Numero pratica: 16-83**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione di parte di porticato in locale ricovero attrezzi agricoli al P.T. e camera sovrastante al P.T.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/04/1983 al n. di prot. 499

Rilascio in data 26/05/1983

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2 e Appartamento sub. 4 con portico sub 7 e Depositi sub 5.

**Numero pratica: 22-98**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)

Per lavori: Manutenzione straordinaria del tetto

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 09/08/1998 al n. di prot. 2712

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2 e Appartamento sub. 4 con portico sub 7 e Depositi sub 5



**Numero pratica: 42-03**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in fabbricato civile

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 4947

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2 e Appartamento sub. 4 con portico sub 7 e Depositi sub 5

**Numero pratica: 1621-04**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in fabbricato civile

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2004 al n. di prot. 4125

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2 e Appartamento sub. 4 con portico sub 7 e Depositi sub 5

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

**sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70 (sub.6)**

**Numero pratica: 6-94**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione tettoia in ferro per ricovero attrezzi agricoli

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 13/05/1992 al n. di prot. 2133

Rilascio in data 09/05/1994 al n. di prot. 6

Dati precedenti relativi ai corpi:

Tettoia sub 6

**7.1. Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna difformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 2.

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- all'interno del soggiorno sono state modificate due bucatore:
  - la porta di ingresso è stata realizzata sul fronte sud al posto della prevista finestra,
  - al posto della porta d'ingresso prevista verso il portico inserito nella sagoma dell'edificio (sul lato verso est) è stata realizzata una finestra.

Descrizione delle opere da sanare:

Modifica delle bucatore – Da finestra a porta e da porta a finestra.

SCIA in sanatoria: 2.000,00 €

Sanzione: 1.000,00 €

Oneri Totali: 3.000,00 €



Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi:

Appartamento sub. 4 con portico sub 7.

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- all'interno del locale smielatura è stato realizzato il vano di ripostiglio senza autorizzazione.

Regolarizzabile mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Realizzazione di un nuovo vano ripostiglio all'interno del locale smielatura.

CILA in sanatoria: 1.000,00 €

Sanzione: 516,00 €

Oneri Totali: 2.000,00 €

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi:

Depositi sub 5

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la parte bassa della tettoia è stata proseguita oltre il fronte ovest in difformità all'autorizzazione ottenuta.

Regolarizzabile mediante:

SCIA in sanatoria per demolizione di parti abusive

Descrizione delle opere da sanare:

- opere di demolizione delle parti della tettoia realizzate in difformità all'autorizzazione ottenuta.

Progetto di demolizione in sanatoria di parti abusive: 1.500,00 €

Sanzione: 516,00 €

Oneri per la demolizione: 3.000,00 €

Oneri Totali: 5.016,00 €

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi:

Tettoia sub 7

**7.2. Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70 (subb.2-4)

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70 (sub.5)

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco n. 70 (sub. 7)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Zone e aree destinate ad attività agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

## Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto: Appartamento sub. 2

L'U.I. si trova all'interno di un fabbricato, di non recente edificazione, a forma a rettangolo allungata che si sviluppa su due piani con copertura a tetto a capanna finita in laterizio. Il fabbricato è ubicato perpendicolare alla strada comunale verso la quale si affaccia con il lato corto ed è suddiviso tra due proprietà: quella oggetto della procedura esecutiva è la porzione est che è afferente alla particella 221 del foglio 10 del catasto di Quattordio.

L'U.I. è posta nella parte ovest di tale porzione di fabbricato: confina a nord e sud con il sub. 1, ad ovest con l'altra proprietà che insiste sul fabbricato (p.lla 80), e ad est con il sub. 4; in profondità occupa l'intera manica dell'edificio. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla porzione di cortile (sub. 1) posta a sud. Tramite un portoncino ci si immette nel vano scala che collega i due piani dell'U.I.. Al piano terra una porta caposcala immette in un disimpegno che permette l'accesso a una sala (che affaccia sul cortile a sud), ad un bagno cieco, ad una camera e un ripostiglio che affacciano sul cortile a nord. Al primo piano, una seconda porta caposcala immette in un corridoio che disimpegna a sud camera e sala e a nord, tramite un secondo piccolo disimpegno, una cucina un cucinino e una camera. A sud si trova un lungo terrazzo che è in continuità con l'altra proprietà; a nord un piccolo balcone è afferente alla camera. È evidente la suddivisione in due appartamenti indipendenti che non è mai stata formalizzata da punto di vista amministrativo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva 219,00 m<sup>2</sup>

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

Ha un'altezza utile interna di circa 2.90 e 2.70 m

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: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Epoca di realizzazione/adeguamento Ultima ristrutturazione anno 2004

Impianto a norma SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Autonomo a termosifoni

Stato impianto normale - Caldaia non a norma

Epoca di realizzazione/adeguamento 2004

Impianto a norma NO

Esiste la dichiarazione di conformità NO

Condizionamento e climatizzazione:

Pag. 14

Ver. 3.0

Edicom Finance srl





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:**

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	212,00	1,00	212,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
		<b>219,00</b>		<b>216,20</b>

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Quattordio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m<sup>2</sup>): 670,00

Valore di mercato max (€/m<sup>2</sup>): 800,00

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]  
di cui al punto: Appartamento sub. 4 con portico sub 7**

L'U.I. si trova all'interno di un fabbricato, di non recente edificazione, a forma a rettangolare allungata che si sviluppa su due piani con copertura a tetto a capanna finito in laterizio. Il fabbricato è ubicato perpendicolare alla strada comunale verso la quale si affaccia con il lato corto. Esso è suddiviso tra due proprietà: quella oggetto della perizia è la porzione est che è afferente alla particella 221 del foglio 10 del catasto di Quattordio.

L'U.I. è posta nella parte est di tale porzione di fabbricato: confina a nord e sud con il sub. 1, ad ovest con il sub. 2 e ad est con un'altra proprietà definita dalla p.lla 227; in profondità occupa l'intera manica del fabbricato. L'accesso avviene dal cortile attraverso un porticato che, in parte, è esterno alla sagoma (sub 7) e in parte inserito nella sagoma; tramite un portoncino si entra nel soggiorno dal quale parte la scala che collega i due piani dell'U.I.. Al piano terra si trovano il soggiorno, con caminetto, la cucina, che affacciano sul cortile a sud. Un piccolo disimpegno è di servizio al bagno che affaccia sul cortile a nord e al ripostiglio. Al primo piano un corridoio disimpegna a sud una camera e un terrazzo coperto e, a nord, due camere, un bagno e due ripostigli. Sul fronte sud nell'angolo sud est, si sviluppa il portico esterno alla sagoma (sub 7) che è suddiviso in due proprietà (di cui una estranea alla procedura) senza soluzione di continuità e di libero utilizzo entrambe. La parte appoggiata al fronte sud è interna alla p.lla 221 -di proprietà dell'esecutata- mentre la parte che appoggia sul fronte est è l'altra proprietà estranea alla procedura (p.lla 227). Il portico è composto da pilastri che sorreggono un tetto in struttura lignea con copertura in tegole.



Tipologia:	Abitazioni civili
Superficie di riferimento:	Lorda
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato min (€/m <sup>2</sup> ):	670,00
Valore di mercato max (€/m <sup>2</sup> ):	800,00

### Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto: Depositi sub 5

L'U.I. si trova all'interno di un fabbricato, di non recente edificazione, a forma a rettangolare allungata che si sviluppa su due piani con copertura a tetto a capanna finito in laterizio. Il fabbricato è ubicato perpendicolare alla strada comunale verso la quale si affaccia con il lato corto. Esso è suddiviso tra due proprietà: quella oggetto della perizia è la porzione est che è afferente alla particella 221 del foglio 10 del catasto di Quattordio.

L'U.I. è posta nella parte est di tale porzione di fabbricato al solo piano terra ed in profondità ne occupa circa la metà dell'intera manica. Essa confina a nord con il sub. 1, ad ovest e sud con il sub 4 e ad est con la p.lla 227. All'interno è suddivisa in tre ambienti di deposito interconnessi. Le finiture sono semplici. Vi sono diverse criticità:

- il piccolo locale dove si trova la caldaia è abusivo e dovrà essere sanato
- l'accesso al bene avviene attraversando il portico aperto definito dai sub. 4 e 7 (stessa proprietà) ed è solo pedonale. L'accesso carrabile può avvenire solo dal cortile afferente particella 227 (altra proprietà no interessata dalla procedura): in entrambi i casi non è presente alcun documento che attesti tali diritti di passaggio.

### 3. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Man... - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva 78,00 m<sup>2</sup>

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

Ha un'altezza utile interna di circa: 2.40 m

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: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Ultima ristrutturazione anno 2004
Impianto a norma	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:**

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali di deposito	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		<b>78,00</b>		<b>78,00</b>

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Quattordio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m<sup>2</sup>): 420,00

Valore di mercato max (€/m<sup>2</sup>): 610,00

**Descrizione: Tettoie chiuse o aperte [C7]  
di cui al punto: Tettoia sub 6**

L'U.I. è un piccolo capannone in struttura metallica formato da due parti adiacenti coperte da tetto a capanna: la parte a sud, alta 5.00 m circa, ha il tetto a due falde, la parte a nord, alta 3.70 m circa, ha tetto ad una falda con acqua verso nord. Il fabbricato è posto sui confini nord ed est; a nord è chiuso con una parete (parete di confine) in blocchi di cemento, a est e sud con lamiera grecata, che è utilizzata anche per la copertura. La struttura portante metallica è formata da putrelle per i pilastri, travi reticolari e capriate metalliche per la copertura. Non vi sono serramenti e il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

Sono presenti due criticità:

- Per accedere al bene si deve passare (solo pedonale) attraverso la p.lla sub. 2 (non BCNC); in alternativa e con mezzi a carrabili in altra proprietà non interessata dal provvedimento.
- la parte bassa della tettoia posta a nord, che appoggia sul muro di confine, è stata realizzata in maniera difforme rispetto al progetto; essa, infatti, prosegue lungo tutto il muro di confine allungandosi oltre il fronte ovest della parte alta e differendo dal progetto che prevede che tale fronte sia uniforme e continuo. Tale difformità, non può essere sanata perché la parte abusiva è realizzata, anziché alla distanza minima di norma, sul confine di proprietà senza alcuna autorizzazione: la parte abusiva andrà demolita.

**4. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva 156,00 m<sup>2</sup>



È posto al piano: T  
 L'edificio è stato costruito nel: 1994  
 Ha un'altezza utile interna di circa 5.00 e 3.70 m  
 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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico NO

Impianto a norma NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

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:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia	sup lorda di pavimento	156,00	1,00	156,00
		<b>156,00</b>		<b>156,00</b>

Destinazione d'uso: Agricola

Sottocategoria: Intera unità immobiliare

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Quattordio

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m<sup>2</sup>): 220,00

Valore di mercato max (€/m<sup>2</sup>): 285,00



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

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH".

**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di: Quattordio;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Alessandria;  
 Uffici del registro di: Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Quattordio;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m<sup>2</sup>):  
 Secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2023 - 2) il valore di mercato preso a riferimento è:  
 Categoria Residenziale  
 -Abitazioni civili: da € 670,00 al m<sup>2</sup> a € 800,00 al m<sup>2</sup>  
 -Box: da € 420,00 al m<sup>2</sup> a € 610,00 al m<sup>2</sup>  
 Categoria Produttiva (Agricoltura)  
 -Capannoni tipici: da € 220,00 al m<sup>2</sup> a € 285,00 al m<sup>2</sup>

**8.3. Valutazione corpi:****Appartamento sub. 2. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.368,60.

Per la stima si prende in considerazione il valore minimo proposto dalle tabelle OMI: l'appartamento con valore commerciale pieno mentre per i terrazzi il valore commerciale è pari allo 0,30. Per il totale vi è una riduzione per le seguenti motivazioni:

- l'U.I. è inserita in un fabbricato di origine agricola, all'interno di un'area prettamente agricola lontana dal centro del paese: una siffatta situazione logistica rende l'appetibilità molto ridotta (-10%);
- la distribuzione interna è predisposta per la suddivisione del bene in due U.I. che prevede la presenza di un appartamento al piano terra e uno al primo piano. Tale scelta è stata fatta a scapito dell'accessibilità, infatti, l'ingresso comune è molto piccolo e la scala di accesso al piano primo, a rampa unica, un po' troppo pendente. Infine, tutto ciò ha portato anche ad avere una distribuzione dell'appartamento al piano terra poco funzionale, che necessiterebbe di una ristrutturazione profonda (-10%).
- le finiture dell'intera U.I. sono di buon pregio e sebbene vetuste ancora in buono stato(+10%)
- i terrazzi

Per tali motivi al valore minimo proposto dovrà essere dedotto il 10%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	212,00	670,00	142.040,00 €
Terrazzo	4,20	670,00	2.814,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			144.854,00 €
Vedi Criteri della stima detrazione del 10.00%			-14.485,40 €
Valore corpo			130.368.50 €
Valore Pertinenze			0

Pag. 20

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Valore complessivo intero	130.368,50 €
Valore complessivo diritto e quota	130.368,50 €

**Appartamento sub.4 con portico sub. 7. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.573,00.

Per la stima si prende in considerazione il valore minimo proposto dalle tabelle OMI con riduzione per le seguenti motivazioni:

- l'U.I. è inserita in un fabbricato di origine agricola, all'interno di un'area prettamente agricola lontana dal centro del paese: una siffatta situazione logistica rende l'appetibilità molto ridotta (-10%);
- le finiture dell'intera U.I. sono di buon pregio e, sebbene non recentissime, ancora in buono stato(+5%)

Per tali motivi al valore minimo proposto dovrà essere dedotto il 5%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	202,00	670,00	135.340,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			135.340,00 €
Vedi Criteri della stima detrazione del 5.00%			-6.767,00 €
Valore corpo			128.573,00 €
Valore Pertinenze			0
Valore complessivo intero			128.573,00 €
Valore complessivo diritto e quota			128.573,00 €

**Depositi sub 5. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.294,00.

Per la stima si prende in considerazione il valore minimo proposto dalle tabelle OMI con riduzione per le seguenti motivazioni:

- l'U.I. è inserita in un fabbricato di origine agricola, all'interno di un'area prettamente agricola lontana dal centro del paese: una siffatta situazione logistica rende l'appetibilità molto ridotta (-10%);
- il locale smielatura ha il pavimento discontinuo rispetto al locale deposito (più basso di due scalini), le rifiniture sono grezze e utili all'utilizzo per cui era stato pensato in origine ad oggi non più presente (da rifare completamente). - (-25%)

Per tali motivi al valore minimo proposto dovrà essere dedotto il 35%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale di deposito	78,00	420,00	32.760,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			32.760,00 €
Vedi Criteri della stima detrazione del 35.00%			-11.466,00 €
Valore corpo			21.294,00 €
Valore Pertinenze			0
Valore complessivo intero			21.294,00 €
Valore complessivo diritto e quota			21.294,00 €

**Tettoia sub 6. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.432,00.



Per la stima si prende in considerazione il valore minimo proposto dalle tabelle OMI con riduzione per le seguenti motivazioni:

- la struttura è molto semplice e le rifiniture sono praticamente inesistenti (semplici fogli di lamiera ondulata o liscia): Non sono presenti serramenti e impianti - (-25%);
- la funzione è tettoia. La dimensione presuppone che la tettoia sia stata realizzata per il ricovero di cose voluminose e mezzi: tale funzione viene annullata senza la possibilità di un accesso carraio regolare (-65%).

Per tali motivi al valore minimo proposto dovrà essere dedotto il 90%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia	156,00	220,00	34.320,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			34.320,00 €
Vedi Criteri della stima detrazione del 90.00%			-30.888,00 €
Valore corpo			3.432,00 €
Valore Pertinenze			0
Valore complessivo intero			3.432,00 €
Valore complessivo diritto e quota			3.432,00 €

#### Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub. 2	Abitazione di tipo civile [A2]	216,20	130.368,60	130.368,60 €
Appartamento sub. 4 con portico sub 7	Abitazione di tipo civile [A2]	202,00	128.573,00	128.573,00 €
Depositi sub 5	Laboratori per arti e mestieri [C3]	78,00	21.294,00	21.294,00 €
Tettoia sub 6	Tettoie chiuse o aperte [C7]	156,00	3.432,00	3.432,00 €
TOTALE				283.667,60 €

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 42.550,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.982,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore intero):

€ 231.135,46

<b>Valore complessivo diritto e quota Lotto 1:</b>	<b>€ 231.135,46</b>
--	---------------------



**LOTTO: 002 – CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE IN GHIAIA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**  
 Data di presentazione: **14-03-2023**

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

Identificativo corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, Cascina Bricco

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Quattordio**, foglio 10, particella 222, indirizzo Cascina Bricco, piano T, comune Quattordio, categoria C/2, classe U, consistenza 285 m<sup>2</sup>, superficie 551 m<sup>2</sup>, rendita € 485,73

Confini: Strada comunale, particelle 226, 75, 223

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **Quattordio**, sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 223, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 5,23, reddito agrario: € 5,46

Confini: Strada comunale, particelle 222, 75, 232

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

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

La zona dove si trova il lotto 2 è sita nella campagna agricola ad est del centro del Comune di Quattordio nelle vicinanze del confine con il Comune di Castello di Annone. La zona è quasi prevalentemente utilizzata a fini agricoli e coltivata in modo massivo. L'accesso al lotto avviene dalla Strada Regionale SR10 attraverso via della Boarina -che confina con il lotto- che prosegue. Il Lotto è composto da due particelle e un capannone agricolo dedicato al ricovero dei mezzi. Il fabbricato è molto semplice come edificio, ha struttura in c.a. prefabbricato. Intorno al fabbricato, che è inserito nella p.lla 222, vi è un cortile -formato dalla parte restante della p.lla 222 e l'intera p.lla 223, sebbene quest'ultima sia accatastata come terreno agricolo seminativo- che è pavimentato in ghiaia e erba spontanea.

Caratteristiche zona:	periferica aperta campagna
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Importanti centri limitrofi:	Alessandria
Attrazioni storiche:	La Cittadella
Principali collegamenti pubblici:	Servizio di autolinee pubbliche per Alessandria e Asti

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: Capannone agricolo con corte in ghiaia

Occupato dall' Azienda del figlio senza alcun titolo

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

— Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro ' ; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Finesso Sergio in data 23/01/2004 ai nn. 55470; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 28/01/2004 ai nn. 110; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000. **Rinnovata in data 17/01/2024.**

— **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro ' ; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo, A rogito di Notaio Finesso Sergio in data 02/03/2004 ai nn. 55615; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 09/03/2004 ai nn. 406; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000. **Rinnovata in data 21/02/2024.**

— **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA contrc Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 26/05/2014 ai nn. 3810 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/07/2014 ai nn. 2730.

— **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro ' ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 04/02/2013 ai nn. 1284; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/12/2014 ai nn. 805; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 50180,37.

— **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro ' ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 23/10/2017 ai nn. 5768/2017 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 14/11/2017 ai nn. 5023.

— **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro ' ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/03/2023 ai nn. 773/2023 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 10/03/2023 ai nn. 1357.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi.

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

**Non vi è alcun condominio.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	SI
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:	NO

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

**Proprietario:**

proprietari ante ventennio al 29/04/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gorla Francesco, in data 10/01/1984, ai nn. 23080, trascritto ad Alessandria, in data 23/01/1984, ai nn. 511

**Proprietario:**

dal 29/04/2003 al 06/06/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio , in data 29/04/2003, ai nn. 54436/13412, trascritto ad Alessandria, in data 16/05/2003, ai nn. 2911.



**Proprietario:**

... dal 06/06/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Costituzione al Catasto Fabbricati.

Continuità delle trascrizioni: Sì

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: 1543 - 14/03**

Intestazione:

Tipo pratica:

Permesso a costruire

Per lavori:

Costruzione capannone prefabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli

Oggetto:

nuova costruzione

Presentazione in data

22/05/2003 al n. di prot. 2216

Rilascio in data

28/07/2003 al n. di prot. 14/2003

Agibilità in data

27/07/2005 al n. di prot. 3294

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

Nessuna difformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Regolatore Generale

Zona omogenea:

Zone e aree destinate ad attività agricola

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SÌ

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2]  
di cui al punto: Capannone agricolo con corte in ghiaia**

L' U.I. in oggetto è un capannone agricolo in struttura di c.a. prefabbricato. Di forma rettangolare compatta (rapporto circa 2x3) il fabbricato, edificato nei primi anni 2000, è stato realizzato con pilastri e travi prefabbricati con tetto a capanna in tegoli tipo omega e finitura in pannelli sandwich. Le pareti esterne sono in pannelli di c.a. con ampie vetrate, tipo Uglass, che ne fanno da coronamento alla congiunzione con il tetto. Sul lato lungo a ovest è presente un ampio varco di forma rettangolare chiuso con un portone metallico scorrevole. Sul tetto sono presenti pannelli solari. Il fabbricato è circondato da un cortile, con finitura mista in ghiaia ed erba spontanea, formato dalle particelle 222 (accatastata come Ente Urbano) e 223 (accatastata come agricolo seminativo). Sul lato nord del fabbricato sono stati edificati due silos per stivare granaglie o altro tipo di materiale. Non vi alcuna recinzione che chiuda la proprietà.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

)- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva 3780,00 m<sup>2</sup>  
 È posto al piano: T  
 L'edificio è stato costruito nel: 2003  
 Ha un'altezza utile interna di circa 5.20  
 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: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	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:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	285,00	1,00	285,00
Cortile p.lle 222 e 223	sup lorda di pavimento	3.495,00	0,03	104,85
		<b>3.780,00</b>		<b>389,85</b>

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023  
 Zona: Quattordio  
 Tipo di destinazione: Produttiva  
 Tipologia: Capannoni tipici  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/m<sup>2</sup>): 220,00  
 Valore di mercato max (€/m<sup>2</sup>): 285,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Pag. 26

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH".

## 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di: Quattordio;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Alessandria;  
 Uffici del registro di: Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Quattordio;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m<sup>2</sup>):  
 Secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2023 - 2) il valore di mercato preso a riferimento è:  
 Categoria Produttiva (Agricoltura)  
 -Capannoni tipici: da € 220,00 al m<sup>2</sup> a € 285,00 al m<sup>2</sup>

## 8.3. Valutazione corpi:

### Capannone agricolo con corte in ghiaia. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.842,25.

Per la stima del capannone si prende in considerazione il valore massimo proposto dalle tabelle OMI. Le tabelle OMI, però, sono relative ai soli fabbricati e in condizione di manutenzione normali. Nel caso in essere il fabbricato è in ottimo stato e, inoltre, presenta delle caratteristiche singolari che presuppongono una corposa rivalutazione; in particolare:

- il fabbricato è molto recente e mantenuto in ottimo stato di conservazione,
- sulla copertura sono presenti pannelli fotovoltaici per circa 80,00 m<sup>2</sup> (circa 13 kW di potenza espressa),
- sono presenti anche due silos per lo stoccaggio di materiali sfusi realizzati nel 2006 in ottime condizioni, che oltre al loro valore reale creano una plusvalenza al capannone e, soprattutto una appetibilità alla vendita migliore.

Per tali motivi il valore ottenuto applicando il costo massimo proposto dalle tabelle OMI dovrà essere aumentato del 45%.

Il cortile presente tutt'attorno al capannone è formato dalle p.lle 222 e 223. Esso è piano e sufficientemente profondo ed è essenziale per l'utilizzo del capannone come ricovero di mezzi agricoli voluminosi o per una sosta temporanea e con tempistica ridotta. La particella 222 è accatastata come Ente Urbano e quindi pertinenza al fabbricato. La p.lla 223, invece, è accatastata come terreno agricolo: in realtà, è, anch'essa, utilizzata come area di pertinenza del capannone. Tutta l'area cortilizia, perciò, con tale motivazione, entra nella stima con un valore proprio e con un valore mercantile pari al 3% del valore del capannone.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	285,00	285,00	81.225,00 €
Cortile particelle 222 e 223	104,85	285,00	29.882,25 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			111.107,25 €
Vedi Criteri della stima in aumento del 45.00% per il solo capannone			49.998,26 €
Valore corpo			161.105,51 €
Valore Pertinenze			0
Valore complessivo intero			161.105,51 €
Valore complessivo diritto e quota			161.105,51 €

## Riepilogo



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone agricolo con corte in ghiaia sub. 2	Magazzini e locali di deposito [C2]	389,85	161.105,51	161.105,51 €

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€	24.165,83
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 (valore intero):	€	136.939,69
---	---	------------

<b>Valore complessivo diritto e quota Lotto 2:</b>	<b>€ 136.939,69</b>
--	---------------------

#### LOTTO: 003 - APPEZZAMENTI AGRICOLI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?	Si
Data di presentazione:	14-03-2023

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

Identificativo corpo: Appezzamenti agricoli.

agricolo sito in Quattordio (AL) CAP: 16128, varie ubicazioni nell'area agricola ovest del concentrico del Comune di Quattordio

Quota e tipologia del diritto:

per la particella 80 del fg. 5:

1/2 di \ a - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: \ , sezione censuaria Quattordio, foglio 5, particella 80, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1970, reddito dominicale: € 11.19, reddito agrario: € 11.70

Confini: particelle 512, 514, 81, 531, 79

Per le altre particelle componenti il lotto:

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \

Comproprietario:

nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: \ a , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 41, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2060, reddito dominicale: € 11.70, reddito agrario: € 12.23

Confini: strada comunale - particelle 44, 42, 169

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: ' , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 42, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1510, reddito dominicale: € 8.58, reddito agrario: € 8.97  
 Confini: Castello d'Annone particelle 209, 210 ,213 - Quattordio - particelle 44, 41, 169

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 112, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3920, reddito dominicale: € 35.43, reddito agrario: € 32.39

Confini: Strada provinciale - particelle 111, 113, 183

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ' , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 113, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3230, reddito dominicale: € 29.19, reddito agrario: € 32.39

Confini: Strada provinciale - particelle 112, 114, 183

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 75, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 8.46, reddito agrario: € 8.85  
 Confini: particelle 222, 226, 76, 136, 232, 223

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 76, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 800, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 4.75

Confini: particelle 226, 77, 136, 75

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: \ a , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 77, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1080, reddito dominicale: € 6.14, reddito agrario: € 6.41

Confini: particelle 226, 76, 136,

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 167, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 4240, reddito dominicale: € 38.32, reddito agrario: € 35.04

Confini: particelle 10, 168, 9, 12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: \ , sezione censuaria Quattordio, foglio 14, particella 35, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3280, reddito dominicale: € 29.60, reddito agrario: € 27.10

Confini: Strada comunale - particelle 20, 34, 36

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ' a , sezione censuaria Quattordio, foglio 14, particella 36, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3220, reddito dominicale: € 29.10, reddito agrario: € 26.61

Confini: Strada comunale - particelle 34, 36, 49

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Quattordio, foglio 5, particella 512, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 580, reddito dominicale: € 3.29, reddito agrario: € 13.44

Confini: particelle 511, 514, 81, 79

Note:

Le eredità ottenute sono antecedenti al ventennio e pertanto non è necessario conseguire o verificare l'accettazione dell'eredità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;



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

La zona dove si trova il lotto 3 è sita nella campagna agricola ad ovest del concentrico del Comune di Quattordio nelle vicinanze del confine con il Comune di Castello di Annone. La zona è prevalentemente utilizzata a fini agricoli e coltivata in modo massivo. Il lotto si compone di 13 appezzamenti di terreno ad uso agricolo ubicati nel in modo sparso nella campagna (vedi tavola ..... ) tutt'attorno al fabbricato (Lotto 1) per un raggio di qualche chilometro.

Caratteristiche zona:	periferica in aperta campagna
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona:	no
Servizi offerti dalla zona:	nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Importanti centri limitrofi:	Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	La Cittadella.
Principali collegamenti pubblici:	nessuno

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' Azienda del figlio senza alcun titolo

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro ..... ; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Finesso Sergio in data 23/01/2004 ai nn. 55470; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 28/01/2004 ai nn. 110; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000. **Rinnovata in data 17/01/2024.**

### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro ..... ; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Finesso Sergio in data 02/03/2004 ai nn. 55615; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 09/03/2004 ai nn. 406; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000. **Rinnovata in data 21/02/2024.**

### — Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA contro ..... Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 26/05/2014 ai nn. 3810 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/07/2014 ai nn. 2730.

### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro ..... ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 04/02/2013 ai nn. 1284; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/12/2014 ai nn. 805; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 50180,37.

### — Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro ..... ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 23/10/2017 ai nn. 5768/2017 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 14/11/2017 ai nn. 5023.

### — Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di **ORGANA SPV S.R.L.** contro \_\_\_\_\_, Derivante da:  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO**; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/03/2023 ai nn.  
 773/2023 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 10/03/2023 ai nn. 1357.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:	NO

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

U.I. Fg. 10 p.lle 41-42,

### Proprietario:

- dal 14/10/2000 proprietario (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario).  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 14/10/2000, ai nn.  
 50770, trascritto ad Alessandria, in data 20/10/2000, ai nn. 5158.

U.I. Fg. 10 p.lle 112-113,

### Proprietario:

- proprietario (ante ventennio) al 29/03/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito  
 di Notaio Gabei Roberto, in data 30/01/2003, ai nn. 19849; trascritto ad Alessandria, in data  
 20/02/2003, ai nn. 1040.

### Proprietario (1/1):

- dal 29/03/2013 al 13/01/2014. In forza di atto di compravendita - a  
 rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 29/03/2013, ai nn. 65631; trascritto a Alessandria, in data  
 16/04/2013, ai nn. 1765

### Proprietario (1/1):

- dal 14/01/2014 ad oggi (attuale proprietario).  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 14/01/2014, ai nn.  
 66255/20047, trascritto ad Alessandria, in data 31/01/2014, ai nn. 439.

U.I. Fg. 10 p.lle 75-76-77,

### Proprietario (1/1):

- proprietari (ante ventennio) al 29/04/2003.  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Goria Francesco, in data 10/01/1984, ai nn.  
 23080, trascritto ad Alessandria, in data 23/01/1984, ai nn. 511.

### Proprietario (1/1):

- dal 29/04/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendi-  
 ta - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 29/04/2003, ai nn. 54436/13412; trascritto ad Ales-  
 sandria, in data 16/05/2003, ai nn. 2911.

U.I. Fg. 10 p.lle 167,

U.I. Fg. 5 p.lle 512,

U.I. Fg. 14 p.lle 35,

### Proprietario (1/1):

- dal 22/11/1983 proprietario (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario).  
 In forza di Pubblicazione di Testamento - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 22/11/1983, ai  
 nn. 2179/288; trascritto ad Alessandria, in data 05/12/1983, ai nn. 5207.

U.I. Fg. 5 p.lle 80,

### Proprietario (1/2):

- dal 22/11/1983 proprietario (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario).  
 In forza di Pubblicazione di Testamento - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 22/11/1983, ai



nn. 2179/288; trascritto ad Alessandria, in data 05/12/1983, ai nn. 5207. Trascrizione del 19/09/2023 - ai nn. 5272/6929 - a rogito Notaio Finesso Sergio ai nn. 55470 del 23/01/2004 - Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità.

U.I. Fg. 14 p.lle 36,

**Proprietario (1/1):**

- dal 08/03/1999 proprietario (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Nessuna**

### 7.1. Conformità edilizia:

**Nessuna**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2. Conformità urbanistica:

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Zone e aree destinate ad attività agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

## Descrizione: agricolo di cui al punto: Appezamenti agricoli

I terreni oggetto di perizia sono appezzamenti sparsi nella campagna agricola ad ovest dell'abitato del Comune di Quattordio. Le aree sono tutte coltivate (si coltiva in prevalenza la colza). L'accessibilità ai campi coltivati è ottima per i mezzi agricoli e la loro orografia comoda per le coltivazioni attuate.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di l ..... )- Piena proprietà per la p.lla 80 del fg. 5

1/1 di l ..... )- Piena proprietà per gli altri terreni

Cod. Fiscale: ' .....

Eventuali comproprietari: Sandrone Annamaria per la p.lla 80 del fg. 5

Eventuali comproprietari: Nessuno per gli altri terreni

Superficie complessiva 28.300,00 m<sup>2</sup>

I terreni sono di forma regolare ed hanno orografia moderatamente collinare

Sistemazioni agrarie coltivazioni: seminative

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee SI

Non vi sono impianti

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Pag. 32

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni agricoli escluso fg 5 p.lla 80	Superficie catastale	26.330,00	1,00	26.330,00
Fg. 5 p.lla 80	Superficie catastale	1.970,00	0,5	985,00
		<b>28.300,00</b>		<b>27.315,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH".

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di: Quattordio;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Alessandria;  
 Uffici del registro di: Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Quattordio;  
 Parametri medi di zona per i terreni:  
 Agenzia delle Entrate  
 Ufficio provinciale di ALESSANDRIA  
 Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2021 –  
 Terreno agricolo seminativo 13.328 €/ha.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### Appezamenti agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.328,95.

I terreni che sono coltivati hanno superficie complessiva pari a 27315 m<sup>2</sup>.

Per la stima si fa riferimento alle tabelle dei valori agricoli medi per la provincia di Alessandria rilasciati nel 2021, che nell'ultimo periodo non hanno subito variazioni significative da annotare e che indicano quale valore medio di stima 13328,00 €/Ha arrotondato a 1,33 al m<sup>2</sup>.

Si deve specificare che la particella foglio 5 n. 80 è di proprietà indivisa tra la sig.

. e la sig. , e pertanto la vendita riguarda solo il 50% della superficie catastale

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appezamenti agricoli	27.315,00	1,33	36.328,95 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			36.328,95 €
Valore corpo			36.328,95 €
Valore Pertinenze			0
Valore complessivo intero			36.328,95 €
Valore complessivo diritto e quota			161.105,51 €

#### Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appezamenti agricoli	agricolo	27.315,00	36.328,95	36.328,95 €



**8.4. Adeguali e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€	5.449,34
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 (valore intero):	€	30.879,61
---	---	-----------

<b>Valore complessivo diritto e quota Lotto 3:</b>	<b>€</b>	<b>30.879,61</b>
--	----------	------------------

**LOTTO: 004 – APPEZZAMENTI AGRICOLI**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?	Si
Data di presentazione:	14-03-2023

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

Identificativo corpo: Appezzamenti agricoli.

agricolo sito in Castello di Annone (AL) CAP: 15040, varie ubicazioni nell'area agricola est del concentrico del Comune di Castello di Annone

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di ( ) - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a , sezione censuaria Castello di Annone, foglio 6, particella 571, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 4670, reddito dominicale: € 4.10, reddito agrario: € 2.17

Confini: particelle 761, 382, 384, 588, 589, 590

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Castello di Annone, foglio 6, particella 588, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 381, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.18

Confini: particelle 571, 506, 507, 508, 589

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Castello di Annone, foglio 6, particella 590, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 492, reddito dominicale: € 0.43, reddito agrario: € 0.23

Confini: particelle 571, 508, 589, 509, 761

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Castello di Annone, foglio 6, particella 589, qualità Bosco Ceduo, classe 02, superficie catastale 380, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.18

Confini: particelle 571, 588, 507, 508, 509, 590

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: \_\_\_\_\_, sezione censuaria Castello di Annone, foglio 14, particella 144, qualità Bosco Ceduo, classe 03, superficie catastale 1740, reddito dominicale: € 1.08, reddito agrario: € 0.63

Confini: particelle 140, 145, 27, 143

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: \_\_\_\_\_, sezione censuaria Castello di Annone, foglio 16, particella 306, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 1970, reddito dominicale: € 12.72, reddito agrario: € 9.16

Confini: particelle 359, 305, 303, 302, 161, 307

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: \_\_\_\_\_ a, sezione censuaria Castello di Annone, foglio 16, particella 307, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 1610, reddito dominicale: € 10.39, reddito agrario: € 7.48

Confini: particelle 359, 306, 161, 308

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: \_\_\_\_\_ t, sezione censuaria Castello di Annone, foglio 16, particella 308, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 1510, reddito dominicale: € 9.75, reddito agrario: € 7.02

Confini: particelle 359, 307, 161, 164, 309

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: \_\_\_\_\_, sezione censuaria Castello di Annone, foglio 17, particella 68, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 5210, reddito dominicale: € 33.63, reddito agrario: € 24.22

Confini: particelle 206, 7, 8, 206, 210, 211, 61, 198, 199, 200, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 148, 142

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

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

La zona dove si trova il lotto 4 è sita nella campagna agricola ad est del concentrico del Comune Castello di Annone. La zona è prevalentemente utilizzata a fini agricoli e coltivata in modo massivo. Il lotto si compone di 9 di fondi agricoli ubicati sparsi nella campagna; sono terreni in parte seminativi in parte Boscati (vedi tavola .....).

Caratteristiche zona:	periferica in aperta campagna
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona:	no
Servizi offerti dalla zona:	nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Importanti centri limitrofi:	Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	La Cittadella.
Principali collegamenti pubblici:	nessuno

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato: i terreni coltivati dall' Azienda del figlio, senza alcun titolo, mentre quelli boscati sono liberi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAULO S.P.A contro \ \_\_\_\_\_; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Finesso Sergio in data \_\_\_\_\_



23/01/2004 ai nn. 55470; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 28/01/2004 ai nn. 110; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000. **Rinnovata in data 17/01/2024.**

— **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Finesso Sergio in data 02/03/2004 ai nn. 55615; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 09/03/2004 ai nn. 406; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000. **Rinnovata in data 21/02/2024.**

— **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 26/05/2014 ai nn. 3810 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/07/2014 ai nn. 2730.

— **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro \_\_\_\_\_ Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 04/02/2013 ai nn. 1284; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/12/2014 ai nn. 805; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 50180,37.

— **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 23/10/2017 ai nn. 5768/2017 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 14/11/2017 ai nn. 5023.

— **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/03/2023 ai nn. 773/2023 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 10/03/2023 ai nn. 1357.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:	NO

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

U.I. Fg. 16 p.lle 307-308

**Proprietario (1/1):**

dal 18/03/1999 (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Dichiarazione di Successione devoluta per Testamento Olografo trascritta ad Alessandria, in data 17/10/2000, ai nn. 5048.

U.I. Fg. 6 p.lle 571-588-589-590,

U.I. Fg. 14 p.lle 144,

U.I. Fg. 16 p.lle 306,

U.I. Fg. 17 p.lle 68.

**Proprietario (1/1):**

dal 22/11/1983 (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Verbale di Pubblicazione Testamento a rogito Dott. Finesso Sergio, in data 22/11/1983 ai nn. 2179/288, trascritto ad Alessandria, in data 05/12/1983, ai nn. 5207.



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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Zone e aree destinate ad attività agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

<b>Descrizione: agricolo di cui al punto: appezzamenti agricoli</b>
---

I terreni oggetto di perizia sono appezzamenti di terreno sparsi nella campagna agricola ad est dell'abitato del Comune di Castello di Annone. Le aree sono in parte boscate in parte coltivate (circa 1 ha che si coltiva in prevalenza la colza). L'accessibilità ai campi coltivati è ottima per i mezzi agricoli e la loro orografia comoda per le coltivazioni attuate.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva 17.963,00 m<sup>2</sup>

I terreni sono di forma regolare ed hanno orografia moderatamente collinare

Sistemazioni agrarie coltivazioni: seminative

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee SI

Non vi sono impianti

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni seminativi fg 16 p.lla 306-307-308 e fg. 17p.lla 68	Superficie catastale	10.300,00	1,00	10.300,00
Terreni a bosco fg 6 p.lla 571-588-589-590 fg. 14 p.lla. 144	Superficie catastale	7.663,00	1,00	7.663,00
		<b>17.963,00</b>		<b>17.963,00</b>



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

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH".

**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di: ;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Alessandria;  
 Uffici del registro di: Alessandria;  
 Ufficio tecnico di: Castello di Annone  
 Parametri medi di zona per i terreni:  
 Agenzia delle Entrate  
 Ufficio provinciale di ASTI  
 Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2021 -  
 — terreno agricolo seminativo 13.328,00 €/ha  
 — fondi coltivati a Bosco Ceduo 3109,00 €/ha

**8.3. Valutazione corpi:****Appezamenti agricoli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.048,16.

I terreni coltivati hanno superficie complessiva pari a 10300,00 m<sup>2</sup>, mentre quelli boscati 7663 m<sup>2</sup>.

Per la stima si fa riferimento alle tabelle dei valori agricoli medi per la provincia di Asti rilasciati nel 2022, che nell'ultimo periodo non hanno subito variazioni significative da annotare e che indicano quale valore medio di stima:

- terreno agricolo seminativo: 13182 €/ha che corrisponde a 1,3182 approssimato a 1,32 €/m<sup>2</sup>
  - fondi coltivati a Bosco Ceduo: 3190 €/ha che corrisponde a 0,3190 approssimato a 0,32 €/m<sup>2</sup>.
- Si deve specificare che la particella foglio 5 n. 80 è di proprietà indivisa tra la sig. V. ... e la sig. ... pertanto la vendita riguarda solo il 50% della superficie catastale

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo seminativo	10300,00	1,32	13.596,00 €
fondi coltivati a Bosco Ceduo	7663,00	0,32	2.452,16 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			16.048,16 €
Valore corpo			16.048,16 €
Valore Pertinenze			0
Valore complessivo intero			16.048,16 €
Valore complessivo diritto e quota			16.048,16 €

**Riepilogo**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appezamenti agricoli	agricolo	17.963,00	16.048,16	16.048,16 €

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per



vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€	2.407,22
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 (valore intero): €

<b>Valore complessivo diritto e quota Lotto 4:</b>	<b>€ 13.640,94</b>
--	--------------------

**9. TABELLA RIEPILOGO LOTTI**

lotto	nome	valore
Lotto 1		231.135,46 €
Lotto 2		136.939,69 €
Lotto 3		30.879,61 €
Lotto 4		13.640,94 €
<b>Importo totale lotti</b>		<b>412.595,70 €</b>

Data generazione: 19/05/2024

Sez. A  
Esperto alla stima  
Arch. **ANDREA GAMONDO**  
N° 392

ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, COORDINATORI  
ORL - AL \* 74-190101



## Tribunale di Alessandria

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**ORGANA SPV S.R.L.**  
contro:

N° Gen. Rep. **65/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/11/2024 ore 12:00**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisabetta Bianco**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### INTEGRAZIONE

#### Lotto 003 (parte) – Terreno agricolo

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Gamondo  
**Codice fiscale:** GMNDR60D24C158N  
**Studio in:** Via Antonio Gramsci 27A - Ovada  
**Telefono:** 014380233  
**E-mail:** gamondo@oikosatelier.it  
**Pec:** archandreagamondo@postacert.com

**Beni in Quattordio (AL)  
Cascina Bricco n. 70**

**LOTTO: 003 (PARTE) – APPEZZAMENTO AGRICOLO DA STRALCIARE  
Fg. 5 - P.IIa 80**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:****Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di v - Piena proprietà  
1/2 di - Piena Proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \ , sezione censuaria Quattordio, foglio 5, particella 80, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1970, reddito dominicale: € 11.19, reddito agrario: € 11.70

**Confini:**

particelle 512, 514, 81, 531, 79

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo (€)
Appezzamento agricolo	1.970,00	1,33	2.620,10

Stima sintetica comparativa parametrica della particella 2.620,10

**Valore complessivo intero 2.620,10**

**Valore complessivo diritto e quota (50%) 1.310,05**

**Riepilogo**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota 50% (€)
Appezzamento agricolo	agricolo	1.970,00	2.620,10	1.310,05

**1.1. Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

393,02 €

**1.2. Prezzo base d'asta del lotto:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore intero): 2.227,08€**

**Valore quota 50% (Fg. 5 p.IIa 80.) : 1.113,54€**

**NUOVO LOTTO: 003 – APPEZZAMENTI AGRICOLI**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 14-03-2023

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

Identificativo corpo: Appezzamenti agricoli.

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Comproprietario:

nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 41, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2060, reddito dominicale: € 11.70, reddito agrario: € 12.23

Confini: strada comunale - particelle 44, 42, 169

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 42, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1510, reddito dominicale: € 8.58, reddito agrario: € 8.97

Confini: Castello d'Annone particelle 209, 210, 213 - Quattordio - particelle 44, 41, 169

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 112, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3920, reddito dominicale: € 35.43, reddito agrario: € 32.39

Confini: Strada provinciale - particelle 111, 113, 183

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 113, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3230, reddito dominicale: € 29.19, reddito agrario: € 32.39

Confini: Strada provinciale - particelle 112, 114, 183

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 75, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 8.46, reddito agrario: € 8.85

Confini: particelle 222, 226, 76, 136, 232, 223

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 76, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 800, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 4.75

Confini: particelle 226, 77, 136, 75

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 77, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1080, reddito dominicale: € 6.14, reddito agrario: € 6.41

Confini: particelle 226, 76, 136,

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 10, particella 167, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 4240, reddito dominicale: € 38.32, reddito agrario: € 35.04

Confini: particelle 10, 168, 9, 12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 14, particella 35, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3280, reddito dominicale: € 29.60, reddito agrario: € 27.10

Confini: Strada comunale - particelle 20, 34, 36

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 14, particella 36, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 3220, reddito dominicale: € 29.10, reddito agrario: € 26.61

Confini: Strada comunale - particelle 34, 36, 49

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Quattordio, foglio 5, particella 512, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 580, reddito dominicale: € 3.29, reddito agrario: € 13.44

Confini: particelle 511, 514, 81, 79

Note:

Le eredità ottenute sono antecedenti al ventennio e pertanto non è necessario conseguire o verificare l'accettazione dell'eredità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

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

La zona dove si trova il lotto 3 è sita nella campagna agricola ad ovest del concentrico del Comune di Quattordio nelle vicinanze del confine con il Comune di Castello di Annone. La zona è prevalentemente utilizzata a fini agricoli e coltivata in modo massivo. Il lotto si compone di 13 appezzamenti di terreno ad uso agricolo ubicati nel in modo sparso nella campagna (vedi tavola ..... ) tutt'attorno al fabbricato (Lotto 1) per un raggio di qualche chilometro.

Caratteristiche zona:	periferica in aperta campagna
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona:	no
Servizi offerti dalla zona:	nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Importanti centri limitrofi:	Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	La Cittadella.
Principali collegamenti pubblici:	nessuno

### 4. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' Azienda del figlio senza alcun titolo

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro De-  
rivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Finesso Sergio in data 23/01/2004  
ai nn. 55470; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 28/01/2004 ai nn. 110; Importo ipoteca: €  
130000; Importo capitale: € 65000. **Rinnovata in data 17/01/2024.**

#### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro fer-  
ruzzi Maria e Maggiore Alessandro; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di  
Notaio Finesso Sergio in data 02/03/2004 ai nn. 55615; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data  
09/03/2004 ai nn. 406; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000. **Rinnovata in data  
21/02/2024.**

#### — Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CENTRO AGRICOLO SAN MICHELE - SOCIETA' AGRICOLA COOPE-  
RATIVA contro ;  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di  
Tribunale di Alessandria in data 26/05/2014 ai nn. 3810 iscritto/trascritto ad Alessandria in data  
03/07/2014 ai nn. 2730.

#### — Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro ;  
Derivante  
da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 04/02/2013 ai nn. 1284;  
Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/12/2014 ai nn. 805; Importo ipoteca: € 70000; Importo  
capitale: € 50180,37.

#### — Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA S.PAOLO S.P.A contro \_\_\_\_\_, Derivante da:  
VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 23/10/2017 ai nn.  
5768/2017 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 14/11/2017 ai nn. 5023.

— **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro \_\_\_\_\_, Derivante da:  
VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/03/2023 ai nn.  
773/2023 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 10/03/2023 ai nn. 1357.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

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

U.I. Fg. 10 p.lle 41-42,

**Proprietario:**

\_\_\_\_\_ dal 14/10/2000 proprietario (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 14/10/2000, ai nn. 50770, trascritto ad Alessandria, in data 20/10/2000, ai nn. 5158.

U.I. Fg. 10 p.lle 112-113,

**Proprietario:**

\_\_\_\_\_ - proprietario (ante ventennio) al 29/03/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gabei Roberto, in data 30/01/2003, ai nn. 19849; trascritto ad Alessandria, in data 20/02/2003, ai nn. 1040.

**Proprietario (1/1):**

\_\_\_\_\_ - dal 29/03/2013 al 13/01/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio , in data 29/03/2013, ai nn. 65631; trascritto a Alessandria, in data 16/04/2013, ai nn. 1765

**Proprietario (1/1):**

\_\_\_\_\_ dal 14/01/2014 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 14/01/2014, ai nn. 66255/20047, trascritto ad Alessandria, in data 31/01/2014, ai nn. 439.

U.I. Fg. 10 p.lle 75-76-77,

**Proprietario (1/1):**

\_\_\_\_\_ proprietari (ante ventennio) al 29/04/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gorla Francesco, in data 10/01/1984, ai nn. 23080, trascritto ad Alessandria, in data 23/01/1984, ai nn. 511.

**Proprietario (1/1):**

\_\_\_\_\_ - dal 29/04/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio , in data 29/04/2003, ai nn. 54436/13412; trascritto ad Alessandria, in data 16/05/2003, ai nn. 2911.

U.I. Fg. 10 p.lle 167,

U.I. Fg. 5 p.lle 512,

U.I. Fg. 14 p.lle 35,

**Proprietario (1/1):**

\_\_\_\_\_ - dal 22/11/1983 proprietario (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Pubblicazione di Testamento - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 22/11/1983, ai nn. 2179/288; trascritto ad Alessandria, in data 05/12/1983, ai nn. 5207.

U.I. Fg. 5 p.lle 80,

**Proprietario (1/2):**

- dal 22/11/1983 proprietario (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Pubblicazione di Testamento - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 22/11/1983, ai nn. 2179/288; trascritto ad Alessandria, in data 05/12/1983, ai nn. 5207. Trascrizione del 19/09/2023 - ai nn. 5272/6929 - a rogito Notaio Finesso Sergio ai nn. 55470 del 23/01/2004 - Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità.

U.I. Fg. 14 p.lle 36,

**Proprietario (1/1):**

- dal 08/03/1999 proprietario (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

**Nessuna**

### 8.1. Conformità edilizia:

**Nessuna**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 8.2. Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Zone e aree destinate ad attività agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: agricolo di cui al punto: Appezzamenti agricoli

I terreni oggetto di perizia sono appezzamenti sparsi nella campagna agricola ad ovest dell'abitato del Comune di Quattordio. Le aree sono tutte coltivate (si coltiva in prevalenza la colza). L'accessibilità ai campi coltivati è ottima per i mezzi agricoli e la loro orografia comoda per le coltivazioni attuate.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ; - Piena proprietà per gli altri terreni

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno per gli altri terreni

Superficie complessiva 26.330,00 m<sup>2</sup>

I terreni sono di forma regolare ed hanno orografia moderatamente collinare

Sistemazioni agrarie coltivazioni: seminate

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee SI

Non vi sono impianti

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Terreni agricoli escluso fg 5 p.IIa 80	Superficie catastale	26.330,00	1,00	26.330,00
		<b>26.330,00</b>		<b>26.330,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1. Criterio di stima:**

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH".

**9.2. Fonti di informazione:**

Catasto di: Quattordio;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Alessandria;  
 Uffici del registro di: Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Quattordio;  
 Parametri medi di zona per i terreni:  
 Agenzia delle Entrate  
 Ufficio provinciale di ALESSANDRIA  
 Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2021 –  
 Terreno agricolo seminativo 13.328 €/ha.

**9.3. Valutazione corpi:****Appezamenti agricoli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.328,95.

I terreni che sono coltivati hanno superficie complessiva pari a 26330 m<sup>2</sup>.

Per la stima si fa riferimento alle tabelle dei valori agricoli medi per la provincia di Alessandria rilasciati nel 2021, che nell'ultimo periodo non hanno subito variazioni significative da annotare e che indicano quale valore medio di stima 13328,00 €/Ha arrotondato a 1,33 al m<sup>2</sup>.

Si deve specificare che la particella foglio 5 n. 80 è di proprietà indivisa tra la sig. \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ e la sig. \_\_\_\_\_ e pertanto la vendita riguarda solo il 50% della superficie catastale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezamenti agricoli	26.330,00	1,33	35.018,90 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			35.018,90 €
Valore corpo			35.018,90 €
Valore Pertinenze			0
Valore complessivo intero			35.018,90 €
Valore complessivo diritto e quota			35.018,90 €

**Riepilogo**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appezamenti agricoli	agricolo	26.330,00	35.018,90	35.018,90 €

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15%)	€	5.252,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€	0,00

**9.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore intero):	€	29.766,07
---	---	-----------

<b>Valore complessivo diritto e quota Lotto 3:</b>	<b>€ 29.766,07</b>
--	--------------------

**10. TABELLA RIEPILOGO LOTTI**

lotto	nome	valore
Lotto 1		231.135,46 €
Lotto 2		136.939,69 €
Lotto 3		29.766,07 €
Lotto 4		13.640,94 €
<b>Importo totale lotti</b>		<b>411.482,16 €</b>

Data generazione: 20/09/2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Gamondo**

