
Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: C

N° Gen. Rep. **39/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-10-2024 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL),
Lotto 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto
Alessandrino (AL),
Lotto 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL),
Lotto 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL),
Lotto 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)**

Esperto alla stima: Geom. Antonio Francesco Penna
Codice fiscale: PNNNNF66P10A182J
Studio in: Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA
Telefono: 013156444
Fax: 1782241367
Email: info@antoniopenna.it
Pec: info@pec.antoniopenna.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Complesso agricolo suddiviso in 5 lotti, costituito da centro aziendale sito in Via Carentino 21 - Cascina Gioia - 15010 Frascaro (AL) e terreni agricoli siti in Comune di Frascaro, in Comune di Borgoratto Alessandrino e Castellazzo Bormida.

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Corpo: A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietà 1/6 Proprietà 1/6
Proprietà 4/6, foglio 1, particella 264, subalterno , indirizzo Via Carentino 21, piano T-1, comune Frascaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 146, rendita € 418,33
- foglio 1, particella 264, subalterno 2, indirizzo Via Carentino 21, piano T-1, comune Frascaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, superficie 130, rendita € 383,47
- foglio 1, particella 263, indirizzo Via Carentino 21, piano T, comune Frascaro, categoria D/10, rendita € 4.244,00

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

Corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Categoria: agricolo

Proprietà 1/6 Proprietà 1/6 SOLA-
proprietà' 4/6, sezione censuaria Borgoratto Alessandrino foglio 5, particella 185, qualità Seminativo, classe 01, superficie catastale 1640, reddito dominicale: € 16.52, reddito agrario: € 14.40,

Corpo: B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Categoria: agricolo

Proprietà 1/6 Proprietà 1/6 SOLA-
Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 8, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2780, reddito dominicale: € 24.41, reddito agrario: € 23.69,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 9, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1430, reddito dominicale: € 12.56, reddito agrario: € 12.19,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 10, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2800, reddito dominicale: € 30.37, reddito agrario: € 24.58,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 13, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 3160, reddito dominicale: € 34.27, reddito agrario: € 27.74,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 14, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4170, reddito dominicale: € 36.61, reddito agrario: € 35.53,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 15, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2400, reddito dominicale: € 21.07, reddito agrario: € 20.45,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 21, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 5720, reddito dominicale: € 56.13, reddito agrario: € 50.22,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 22, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 19730, reddito dominicale: € 193.60, reddito agrario: € 173.22,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 24, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 6020, reddito dominicale: € 65.29, reddito agrario: € 52.85,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 25, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 6270, reddito dominicale: € 61.53, reddito agrario: € 55.05,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 26, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 8960, reddito dominicale: € 97.18, reddito agrario: € 78.67,



- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 105, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 4470, reddito dominicale: € 13.85, reddito agrario: € 15.01,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 106, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3490, reddito dominicale: € 10.85, reddito agrario: € 11.72,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 130, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 1.12, reddito agrario: € 0.19,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 131, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6050, reddito dominicale: € 32.81, reddito agrario: € 35.93,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 155, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2353, reddito dominicale: € 12.76, reddito agrario: € 13.98,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 156, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3546, reddito dominicale: € 19.23, reddito agrario: € 21.06,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 159, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3910, reddito dominicale: € 34.33, reddito agrario: € 33.32,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 161, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 7.81, reddito agrario: € 6.32,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 168, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 8450, reddito dominicale: € 82.92, reddito agrario: € 69.82,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 195, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 560, reddito dominicale: € 0.52, reddito agrario: € 0.09,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 196, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2300, reddito dominicale: € 20.19, reddito agrario: € 19.60,
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 235, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 880, reddito dominicale: € 0.82, reddito agrario: € 0.14,
- sezione censuaria Frascaro foglio 3, particella 3, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 3270, reddito dominicale: € 3.04, reddito agrario: € 0.51,
- sezione censuaria Frascaro foglio 5, particella 44, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 620, reddito dominicale: € 6.08, reddito agrario: € 5.12,

Corpo: B3 - Terreni agricoli siti nel Comuni di Frascaro (AL)

Categoria: agricolo

- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 105, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 4470, reddito dominicale: € 13.85, reddito agrario: € 15.01, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 106, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3490, reddito dominicale: € 10.85, reddito agrario: € 11.72, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 130, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 1.12, reddito agrario: € 0.19, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 131, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6050, reddito dominicale: € 32.81, reddito agrario: € 35.93, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 155, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2353, reddito dominicale: € 12.76, reddito agrario: € 13.98, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 156, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3546, reddito dominicale: € 19.23, reddito agrario: € 21.06, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 159, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3910, reddito dominicale: € 34.33, reddito agrario: € 33.32, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 161, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 7.81, reddito agrario: € 6.32, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 168, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 8450, reddito dominicale: € 82.92, reddito agrario: € 69.82, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 195, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 560, reddito dominicale: € 0.52, reddito agrario: € 0.09, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 196, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2300, reddito dominicale: € 20.19, reddito agrario: € 19.60, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 1, particella 235, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 880, reddito dominicale: € 0.82, reddito agrario: € 0.14, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 3, particella 3, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 3270, reddito dominicale: € 3.04, reddito agrario: € 0.51, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3
- sezione censuaria Frascaro foglio 5, particella 44, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 620, reddito dominicale: € 6.08, reddito agrario: € 5.12, Proprietà 1/3, Proprietà 1/3

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Categoria: agricolo

- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 16, particella 113, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2693, reddito dominicale: € 16.69, reddito agrario: € 15.99, Proprietà 1/6, Proprietà 1/6
- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 16, particella 114, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8010, reddito dominicale: € 49.64, reddito agrario: € 47.57, Proprietà 4/6, Proprietà 1/6
- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 16, particella 116, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2380, reddito dominicale: € 14.75, reddito agrario: € 14.14, Proprietà 1/6, Proprietà 1/6



Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Categoria: agricolo

Proprietà 1/6
Proprietà 4/6, Proprietà 1/6

- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 36, particella 111, qualità Orto irriguo, classe 2, superficie catastale 6950, reddito dominicale: € 346,37, reddito agrario: € 95.12,

Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Categoria: agricolo

Proprietà 1/3
Proprietà 1/3, Proprietà 1/3

- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 36, particella 44, qualità Bosco alto, classe 1, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.13,
- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 36, particella 45, qualità Bosco alto, classe 1, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 0.93, reddito agrario: € 0.21,
- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 36, particella 95, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 6820, reddito dominicale: € 84.53, reddito agrario: € 59.88,
- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 36, particella 96, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 1.61, reddito agrario: € 1.32,
- sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 36, particella 97, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 280, reddito dominicale: € 2.82, reddito agrario: € 2.31,

2. Stato di possesso

Bene: : Complesso agricolo suddiviso in 5 lotti, costituito da centro aziendale sito in Via Carentino 21 - Cascina Gioia - 15010 Frascaro (AL) e terreni agricoli siti in Comune di Frascaro, in Comune di Borgoratto Alessandrino e Castellazzo Bormida.

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Corpo: A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

Corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: : Complesso agricolo suddiviso in 5 lotti, costituito da centro aziendale sito in Via Carentino 21 - Cascina Gioia - 15010 Frascaro (AL) e terreni agricoli siti in Comune di Frascaro, in Comune di Borgoratto Alessandrino e Castellazzo Bormida.

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Corpo: A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

Corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Complesso agricolo suddiviso in 5 lotti, costituito da centro aziendale sito in Via Carentino 21 - Cascina Gioia - 15010 Frascaro (AL) e terreni agricoli siti in Comune di Frascaro, in Comune di Borgoratto Alessandrino e Castellazzo Bormida.

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Corpo: A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

Corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Creditori Iscritti:



Corpo: B2 - Terreni agricoli siti nel Comuni di Frascaro (AL)

Creditori Iscritti:

Corpo: B3 - Terreni agricoli siti nel Comuni di Frascaro (AL)

Creditori Iscritti:

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Creditori Iscritti:

Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Creditori Iscritti:

Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni : Complesso agricolo suddiviso in 5 lotti, costituito da centro aziendale sito in Via Carentino 21 - Cascina Gioia - 15010 Frascaro (AL) e terreni agricoli siti in Comune di Frascaro, in Comune di Borgoratto Alessandrino e Castellazzo Bormida.

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Corpo: A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

Corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Corpo: B2 - Terreni agricoli siti nel Comuni di Frascaro (AL)

Corpo: B3 - Terreni agricoli siti nel Comuni di Frascaro (AL)

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Tutti gli immobili di ciascun lotto risultano in comproprietà tra i sigg.

secondo le quote e I diritti di proprietà meglio descritti nelle sezioni relative all'individuazione degli immobili e delle provenienze.



6. Misure Penali

Beni: : Complesso agricolo suddiviso in 5 lotti, costituito da centro aziendale sito in Via Carentino 21 - Cascina Gioia - 15010 Frascaro (AL) e terreni agricoli siti in Comune di Frascaro, in Comune di Borgoratto Alessandrino e Castellazzo Bormida.

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Corpo: A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

Corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Misure Penali: NO

Corpo: B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Misure Penali: NO

Corpo: B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: : Complesso agricolo suddiviso in 5 lotti, costituito da centro aziendale sito in Via Carentino 21 - Cascina Gioia - 15010 Frascaro (AL) e terreni agricoli siti in Comune di Frascaro, in Comune di Borgoratto Alessandrino e Castellazzo Bormida.

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Corpo: A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

Corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)



Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Corpo: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Complesso agricolo suddiviso in 5 lotti, costituito da centro aziendale sito in Via Carentino 21 - Cascina Gioia - 15010 Frascaro (AL) e terreni agricoli siti in Comune di Frascaro, in Comune di Borgoratto Alessandrino e Castellazzo Bormida.

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

Valore complessivo intero: 343.820,00

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

Valore complessivo intero: 94.255,65

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Valore complessivo intero: 11.120,55

Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Valore complessivo intero: 5.907,50

Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

Valore complessivo intero: 6.451,50



Beni in **Frascaro (AL)**
Località/Frazione **Cascina Gioia**
Via Carentino 21

Lotto: 001 - A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **NO** non è riportato il pignoramento trascritto in data 21/02/2024 (la relazione notarile fa stato al 09/02/2024 pertanto le formalità successive non sono state riportate)

Data di presentazione: 17-04-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL).**

Abitazione di tipo civile [A2] e Fabbricati a destinazione agricola [D10] siti in Frascaro (AL) CAP: 15010 frazione: Cascina Gioia, Via Carentino 21

Quota e tipologia del diritto

4/6 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà

1/6 Proprietà 4/6, foglio 1, particella 264, subalterno 1, indirizzo Via Carentino 21, piano T-1, comune Frascaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 146, rendita € 418,33

Confini: Particelle 264 e 263 in unico corpo a confini con: Part. 95, 216, 94, 102, 101 e Via Carentino

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà

1/6 Proprietà 4/6, foglio 1, particella 264, subalterno 2, indirizzo Via Carentino 21, piano T-1, comune Frascaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, superficie 130, rendita € 383,47

Confini: Particelle 264 e 263 in unico corpo a confini con: Part. 95, 216, 94, 102, 101 e Via Carentino

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà

1/6 Proprietà 4/6, foglio 1, particella 263, indirizzo Via Carentino 21, piano T, comune Frascaro, categoria D/10, rendita € 4.244,00

Confini: Particelle 264 e 263 in unico corpo a confini con: Part. 95, 216, 94, 102, 101 e Via Carentino



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 264 Subalterno 2: non è stata rappresentata la camera lato N-O

Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 263: non è stato rappresentato il piccolo locale tecnico, la sagoma della trincea non corrisponde con lo stato dei luoghi, la tettoia è stata ampliata e parzialmente chiusa

Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 264 Subalterno 1: non sono stati rappresentati i 2 locali ripostiglio posti nel ricovero attrezzi. Vedasi documentazione allegata

Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento previa regolarizzazione edilizia/urbanistica

Descrizione delle opere da sanare: non sono stati rappresentati i 2 locali ripostiglio posti nel ricovero attrezzi

Pratica catastale (DoCFa): € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 264 Subalterno 2: non è stata rappresentata la camera lato N-O. Vedasi documentazione allegata

Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento previa regolarizzazione edilizia/urbanistica

Descrizione delle opere da sanare: non è stata rappresentata la camera lato N-O

Pratica catastale (DoCFa): € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 263: non è stato rappresentato il piccolo locale tecnico, opere interne, la sagoma della trincea non corrisponde con lo stato dei luoghi, la tettoia è stata ampliata e parzialmente chiusa. Vedasi documentazione allegata

Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento previa regolarizzazione edilizia/urbanistica

Descrizione delle opere da sanare: non è stato rappresentato il piccolo locale tecnico, opere interne, la sagoma della trincea non corrisponde con lo stato dei luoghi, la tettoia è stata ampliata e parzialmente chiusa.

Pratica catastale (PREGEO e DoCFa): € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi

Servizi presenti nella zona: I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono raggiungibili presso il concentrico del comune

Servizi offerti dalla zona: n.d.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: n.d.

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d..

Principali collegamenti pubblici: raggiungibili presso il concentrico del comune

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai familiari



Note: Particella 264 subalterno 1: occupato dai debitori; Particella 264 subalterno 2: occupato dai famigliari dei debitori; Particella 263: occupato dai debitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
derivante da: Verbale di Pignoramento; a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 08/02/2024 ai nn. 636 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 1424/1069.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
derivante da: Verbale di Pignoramento a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 10/01/2024 ai nn. 6609 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 862/632.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Trento in data 23/02/2016 ai nn. 468; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/11/2016 ai nn. 7160/1114; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 42450.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di _____ contro _____
); Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a rogito di _____ in data 17/05/2016 ai nn. 813/116; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 18/05/2016 ai nn. 2962/451; Importo ipoteca: € 319109,02; Importo capitale: € 159554,51.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____
); Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 09/04/2014 ai nn. 792/2014; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/03/2016 ai nn. 1556/225; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 33164,92.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____
); Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 19/05/2015 ai nn. 1120/2015; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/06/2015 ai nn. 2923/404; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 36095,81; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
); Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150048/25514; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/743; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca volontaria attiva a favore di

contro

; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio Luciano Mariano in data 06/11/2014 ai nn. 150047/25513; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/742; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

a. contro

; Deri-

vante da: Finanziamento a rogito di Notaio in data 18/09/2009 ai nn. 62148/17748; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 30/09/2009 ai nn. 7098/1465; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000; Note: Debitore non datore:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati agricoli siti nel Comune di Frascaro (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna (trattasi di immobili indipendenti non facenti parte di un condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Sui terreni già identificati al Foglio 1 del Comune di Frascaro, Particelle 97, 98, 99 e 197 che risultano ora soppressi per avere costituito il sedime dei fabbricati agricoli attualmente identificati al Foglio 1 Particella 263 è stato costituito atto di vincolo di destinazione e di inedificabilità a rogito Notaio in data 13/07/2006 rep. 6854 trascritto ad Alessandria in data 04/08/2006 ai nn. R.G. 7577 R.P 4799 e 6854 trascritto in Alessandria in data 04/08/2006 ai nn. R.G. 7578 R.P 4800. In particolare, si tratta del vincolo a favore del Comune di Frascaro per il mantenimento della destinazione agricola dei fabbricati in questione e del vincolo di inedificabilità (futura) degli appezzamenti di terreno sopra citati.

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

Titolare/Proprietario:

Proprietà 1/2

Pro-

prietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **04/07/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di

, in data 15/05/1982, ai nn. 96178/19845; registrato a Alessandria, in data 01/09/1982, ai nn. 2440/1; trascritto a Alessandria, in data 28/05/1982, ai nn. 3323/2611.

Note: Trattasi dell'atto con il quale i Sig.ri hanno acquistato i fabbricati censiti alla particella 264 (ex 100) e parte dei terreni sui quali insistono gli immobili attualmente censiti alla particella 263

Titolare/Proprietario:

Proprietà 1/2

Pro-

prietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **04/07/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio

, in data 11/09/1984, ai nn. 103855/20652; trascritto a Alessandria, in data 14/09/1984, ai nn. 5530/4083.

Note: Trattasi dell'atto con il quale i Sig.ri hanno acquistato parte dei terreni sui quali insistono gli immobili attualmente censiti alla particella 263



Titolare/Proprietario: Proprietà 1/6 Proprietà 1/6 Pro-
prietà 1/6 Proprietà 4/6 dal 04/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'ere-
dità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 30/09/2014, ai nn.
1398/9990; trascritto a Alessandria, in data 19/12/2014, ai nn. 6739/5119.
Note: Si tratta della successione in morte del Sig. con la quale la Sig.ra
e i fratelli hanno ereditato 1/6 di piena
proprietà ciascuno. Accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio in data 06/11/2014
Rep. 150047 trascritta ad Alessandria l'11/11/2014 RG 5779 RP 4361

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una stalla a stabulazione libera e restauro e risanamento conservativo della ca-
sa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/01/1984 al n. di prot. 93

Rilascio in data 21/07/1984 al n. di prot. 8

Numero pratica: 12

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. 8 del 21/07/1984 per la costruzione di una stalla e il restauro di una casa di
civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/09/1987 al n. di prot. 1440

Rilascio in data 23/11/1987 al n. di prot. 12

Abitabilità/agibilità in data 05/03/1988 al n. di prot. -

Numero pratica: 14

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un silos agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/12/1987 al n. di prot. 1769

Rilascio in data 21/12/1987 al n. di prot. 14

Numero pratica: 5/90 del 13/03/1990 NON REPERITA presso l'archivio comunale (vedi nota in calce al
paragrafo).

Numero pratica: 22/98

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Miglioramento igienico sanitario di sala di mungitura con aree circolatorie

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/09/1998 al n. di prot. 1692

Numero pratica: 13/04

Intestazione:



Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione e recupero fabbricato rurale al fine abitativo
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/02/2004 al n. di prot. 320
Rilascio in data 20/12/2004 al n. di prot. 13/04

Numero pratica: 3/06

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione tettoia aperta per ricovero bestiame, vasca di raccolta e accumulo liquami e realizzazione di silos prefabbricato per stoccaggio trinciato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/02/2004 al n. di prot. 319
Rilascio in data 11/05/2006 al n. di prot. 3/06

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] e Fabbricati a destinazione agricola [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 264 subalterno 1: realizzazione locali ripostiglio nel locale ricovero attrezzi, tamponamento dell'apertura del locale magazzino, opere interne. Vedasi documentazione allegata

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione locali ripostiglio nel locale ricovero attrezzi, tamponamento dell'apertura del locale magazzino, opere interne

Pratica di sanatoria comprese sanzioni e diritti: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 264 subalterno 2: modifica della scala di accesso al 1°P, opere interne. Vedasi documentazione allegata

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifica della scala di accesso al 1°P, opere interne

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 263: edificazione di un piccolo locale tecnico che non risulta né autorizzato né accatastato; realizzazione di una parete divisoria nella ex "stalla vacche"; realizzazione di una tettoia aperta in aderenza alla stalla sul lato Est; realizzazione di due tettoie laterali e una frontale in aderenza alla "tettoia aperta ricovero vitelli"; modifiche di forma e dimensione del silos a trincea. Vedasi documentazione allegata.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: edificazione di un piccolo locale tecnico che non risulta né autorizzato né accatastato; realizzazione di una parete divisoria nella ex "stalla vacche"; realizzazione di una tettoia aperta in aderenza alla stalla sul lato Est; realizzazione di due tettoie laterali e una frontale in aderenza alla "tettoia aperta ricovero vitelli"; modifiche di forma e dimensione del silos a trincea

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

NOTE: a seguito dell'accesso agli atti è emerso che una pratica edilizia (C.E. n. 5/90 del 12/03/1990) rilasciata per "Costruzione di tettoia agricola" non risulta reperibile presso l'archivio edilizio del comune. Si tratta, verosimilmente, del rilascio del permesso per la costruzione di una parte di fabbricato che diversamente non risulterebbe legittimato in quanto non presente in alcun altro titolo edilizio. Tale mancanza non costituisce comunque un problema significativo dal punto di vista dell'attestazione della conformità edilizia (e catastale) poiché è presente una serie di opere abusive per le quali necessita comunque la presentazione di una pratica in sanatoria. In particolare si tratta di: a) alcune modifiche al piano terra e al primo piano dell'edificio a uso abitativo; b) l'edificazione di un piccolo locale tecnico che non



risulta né autorizzato né accatastato; c) realizzazione di una parete divisoria nella ex "stalla vacche"; d) realizzazione di una tettoia aperta in aderenza alla stalla sul lato Est; e) realizzazione di due tettoie laterali e una frontale in aderenza alla "tettoia aperta ricovero vitelli"; f) modifiche di forma e dimensione del silos a trincea

Note generali sulla conformità: Lo stato dei luoghi presenta difformità di vario tipo sia rispetto ai titoli edilizi sia rispetto alla rappresentazione catastale. Occorre predisporre una pratica generale finalizzata alla sanatoria di tutte le situazioni non regolari. L'importo indicato (20.000 €) si intende comprensivo di spese tecniche e sanzioni.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 16 del 16/06/2017
Zona omogenea:	Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art.9, art. 10d
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni di piano. Si tratta di un vecchio edificio probabilmente già rurale, attualmente suddiviso in due unità immobiliari a destinazione residenziale, sito in area agricola. Pertanto, qualsiasi intervento edilizio sarà limitato dalle previsioni degli articoli delle N.T.A. riferiti alle zone agricole. **SI SEGNALE CHE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO L'EDIFICIO PRESENTA INVECE ALCUNI PROFILI DI IRREGOLARITA'**, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e Fabbricati a destinazione agricola [D10] di cui al punto A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frasaro (AL)**

Immobili a destinazione agricola posta nella zona Nord-Ovest del Comune di Frasaro

1. Quota e tipologia del diritto

4/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:



3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di _____ i - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **9.989,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio a uso abitativo è stato costruito: ante 1942 e ristrutturato nel 2004

Le stalle e le tettoie sono state edificate a partire dal 1984 e successivamente modificate e ampliate.

Il fabbricato a uso abitativo è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:**Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI limitatamente al fabbricato a destinazione abitativa
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	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 stata calcolata mediante rilievo a campione in loco e confronto con le planimetrie catastali.

Le superfici sono state indicate con il criterio della SEL (Superficie Esterna Lorda) così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Part. 264 sub. 1	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Magazzini e cantine Part. 264 sub. 1	sup lorda di pavimento	98,00	0,25	24,50
Residenziale Part. 264 sub. 2	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Cantine e ripostigli Part. 264 sub. 2	sup lorda di pavimento	29,00	0,25	7,25
Portico Part. 264 sub. 2	sup lorda di pavimento	45,00	0,20	9,00
Balcone Part. 264 sub. 2	sup lorda di pavimento	4,00	0,20	0,80
Corte comune Part. 264 sub. 3	sup lorda di pavimento	149,00	1,00	149,00
Sala mungitura e raccolta latte Part. 263	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
Stalla Part. 263	sup lorda di pavimento	850,00	1,00	850,00
Tettoie Part. 263	sup lorda di pavimento	730,00	0,50	365,00
Concimaie e silos Part. 263	sup lorda di pavimento	363,00	1,00	363,00
Corte Part. 263	sup lorda di pavimento	7.386,00	1,00	7.386,00
		9.989,00		9.489,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Extraurbana/Zona Agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 750

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Extraurbana/Zona Agricola

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 195

Valore di mercato max (€/mq): 215



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda le unità immobiliari a destinazione residenziale la stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Per quanto riguarda le porzioni di natura strumentale a destinazione agricola (stalla, tettoie ecc.) la stima è stata effettuata con il metodo del costo di costruzione deprezzato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti a unità immobiliari appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima siti nel medesimo comune e zone limitrofe. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo l'OMI i valori si attestano tra 620 e 750 €/mq per gli immobili residenziali e tra 195 e 215 €/mq per i capannoni. Dalle ricerche di mercato risulta che nella zona i valori per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima si attestano tra 300 e 500 €/mq. per i fabbricati a destinazione residenziale e intorno a 200 €/mq per i fabbricati agricoli (capannoni, stalle ecc.).

8.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 431.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale Part. 264 sub. 1	116,00	€ 300,00	€ 34.800,00
Magazzini e cantine Part. 264 sub. 1	24,50	€ 300,00	€ 7.350,00
Residenziale Part. 264 sub. 2	115,00	€ 400,00	€ 46.000,00
Cantine e ripostigli Part. 264 sub. 2	7,25	€ 300,00	€ 2.175,00
Portico Part. 264 sub. 2	9,00	€ 300,00	€ 2.700,00
Balcone Part. 264 sub. 2	0,80	€ 500,00	€ 400,00
Corte comune Part. 264 sub. 3	149,00	€ 5,00	€ 745,00
Sala mungitura e raccolta latte Part. 263	104,00	€ 200,00	€ 20.800,00
Stalla Part. 263	850,00	€ 200,00	€ 170.000,00
Tettoie Part. 263	365,00	€ 200,00	€ 73.000,00
Concimaie e silos Part. 263	363,00	€ 100,00	€ 36.300,00
Corte Part. 263	7.386,00	€ 5,00	€ 36.930,00
Stima sintetica comparativa parametrica	€ 431.200,00		
Valore corpo	€ 431.200,00		
Valore Pertinenze	€ 0,00		
Valore complessivo intero	€ 431.200,00		
Valore complessivo diritto e quota	€ 431.200,00		

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricati agricoli siti nel comune di Frascaro (AL)	Abitazione di tipo civile [A2] e Fabbricati a destinazione Agricola [D10]	9.489,55	€ 431.200,00	€ 431.200,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 64.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 22.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'intero compendio immobiliare, oggetto di esecuzione, è stato diviso in più lotti funzionali che tengono conto della effettiva possibilità di vendita e relativa appetibilità di ciascun lotto. Nel presente lotto sono stati inseriti tutti i fabbricati che compongono il centro aziendale (abitazione e fabbricati strumentali).

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 343.820,00
---	---------------------

Lotto: 002 - B - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL) e Borgoratto Alessandrino (AL)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO non è riportato il pignoramento trascritto in data 21/02/2024 (la relazione notarile fa stato al 09/02/2024 pertanto le formalità successive non sono state riportate)

Data di presentazione: 17-04-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL).

Quota e tipologia del diritto

4/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: e Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Borgoratto Alessandrino, foglio 5, particella 185, qualità Seminativo, classe 01, superficie catastale 1640, reddito dominicale: € 16.52, reddito agrario: € 14.40

Confini: Particella 185 a confine con: Strada Comunale da Mombaruzzo a Borgoratto e particelle su altro foglio di mappa

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL).

Quota e tipologia del diritto

4/6 di - Piena proprietà



Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 8,
qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2780, reddito dominicale: € 24.41, reddito
agrario: € 23.69

Confini: Particelle 8, 159, 9 e 10 in unico corpo a confini con: Part. 266, 265, 158, Via Carentino
e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 9,
qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1430, reddito dominicale: € 12.56, reddito
agrario: € 12.19

Confini: Particelle 8, 159, 9 e 10 in unico corpo a confini con: Part. 266, 265, 158, Via Carentino
e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 10,
qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2800, reddito dominicale: € 30.37,
reddito agrario: € 24.58

Confini: Particelle 8, 159, 9 e 10 in unico corpo a confini con: Part. 266, 265, 158, Via Carentino
e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 13,
qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 3160, reddito dominicale: € 34.27,
reddito agrario: € 27.74

Confini: Particelle 13, 161, 14, 196 e 15 in unico corpo a confini con: Part. 19, 237, Via Carenti-
no e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 14,
qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4170, reddito dominicale: € 36.61, reddito
agrario: € 35.53

Confini: Particelle 13, 161, 14, 196 e 15 in unico corpo a confini con: Part. 19, 237, Via Carenti-
no e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 15,
qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2400, reddito dominicale: € 21.07, reddito
agrario: € 20.45

Confini: Particelle 13, 161, 14, 196 e 15 in unico corpo a confini con: Part. 19, 237, Via Carenti-



no e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 21,
qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 5720, reddito dominicale: € 56.13, reddito
agrario: € 50.22

Confini: Particelle 21, 22, 24, 25, 26 e 235 in unico corpo a confini con: Part. 234, 23, 236, 30,
Via Carentino e Strada Comunale Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 22,
qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 19730, reddito dominicale: € 193.60, reddito
agrario: € 173.22

Confini: Particelle 21, 22, 24, 25, 26 e 235 in unico corpo a confini con: Part. 234, 23, 236, 30,
Via Carentino e Strada Comunale Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 24,
qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 6020, reddito dominicale: € 65.29,
reddito agrario: € 52.85

Confini: Particelle 21, 22, 24, 25, 26 e 235 in unico corpo a confini con: Part. 234, 23, 236, 30,
Via Carentino e Strada Comunale Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 25,
qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 6270, reddito dominicale: € 61.53, reddito
agrario: € 55.05

Confini: Particelle 21, 22, 24, 25, 26 e 235 in unico corpo a confini con: Part. 234, 23, 236, 30,
Via Carentino e Strada Comunale Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 26,
qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 8960, reddito dominicale: € 97.18,
reddito agrario: € 78.67

Confini: Particelle 21, 22, 24, 25, 26 e 235 in unico corpo a confini con: Part. 234, 23, 236, 30,
Via Carentino e Strada Comunale Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 105,
qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 4470, reddito dominicale: € 13.85, reddito
agrario: € 15.01

Confini: Particelle 155, 106, 105 in unico corpo a confini con: Part. 108, 212, 211, 104, 127,
126, 107, 109 e Via Carentino

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 106,
qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3490, reddito dominicale: € 10.85, reddito
agrario: € 11.72

Confini: Particelle 155, 106, 105 in unico corpo a confini con: Part. 108, 212, 211, 104, 127,
126, 107, 109 e Via Carentino



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 130, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 1.12, reddito agrario: € 0.19

Confini: Particelle 130, 195 e 131 in unico corpo a confini con: Part. 87, 86, 85, 84, 83, 82, 133, 132, 145, 149 e Strada Comunale Calaiolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 131, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6050, reddito dominicale: € 32.81, reddito agrario: € 35.93

Confini: Particelle 130, 195 e 131 in unico corpo a confini con: Part. 87, 86, 85, 84, 83, 82, 133, 132, 145, 149 e Strada Comunale Calaiolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 155, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2353, reddito dominicale: € 12.76, reddito agrario: € 13.98

Confini: Particelle 155, 106, 105 in unico corpo a confini con: Part. 108, 212, 211, 104, 127, 126, 107, 109 e Via Carentino

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 156, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3546, reddito dominicale: € 19.23, reddito agrario: € 21.06

Confini: Particella 156 a confine con: Part. 107, 126, 190 e Strada Comunale Calaiolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 159, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3910, reddito dominicale: € 34.33, reddito agrario: € 33.32

Confini: Particelle 8, 159, 9 e 10 in unico corpo a confini con: Part. 266, 265, 158, Via Carentino e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 161, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 7.81, reddito agrario: € 6.32

Confini: Particelle 13, 161, 14, 196 e 15 in unico corpo a confini con: Part. 19, 237, Via Carentino e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 168, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 8450, reddito dominicale: € 82.92, reddito agrario: € 69.82

Confini: Particella 168 a confine con: Part. 7, 167, Via Carentino e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
1/6 a Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 195,



qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 560, reddito dominicale: € 0.52, reddito agrario: € 0.09

Confini: Particelle 130, 195 e 131 in unico corpo a confini con: Part. 87, 86, 85, 84, 83, 82, 133, 132, 145, 149 e Strada Comunale Calaiolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà 1/6
 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 196, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2300, reddito dominicale: € 20.19, reddito agrario: € 19.60

Confini: Particelle 13, 161, 14, 196 e 15 in unico corpo a confini con: Part. 19, 237, Via Carentino e Rio Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà 1/6
 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 1, particella 235, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 880, reddito dominicale: € 0.82, reddito agrario: € 0.14

Confini: Particelle 21, 22, 24, 25, 26 e 235 in unico corpo a confini con: Part. 234, 23, 236, 30, Via Carentino e Strada Comunale Ghisone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà 1/6
 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 3, particella 3, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 3270, reddito dominicale: € 3.04, reddito agrario: € 0.51

Confini: Particella 3 a confine con: Part. 4, 2, 22, 246, 74 e particelle su altro foglio di mappa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà 1/6
 Proprietà 4/6, sezione censuaria Frascaro, foglio 5, particella 44, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 620, reddito dominicale: € 6.08, reddito agrario: € 5.12

Confini: Particella 44 a confine con: Part. 340, 51 e particelle su altro foglio di mappa
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B3 - Terreni agricoli siti nel Comuni di Frascaro (AL).

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/3 Proprietà 1/3
 Proprietà 1/3, sezione censuaria Frascaro, foglio 3, particella 302, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2189, reddito dominicale: € 19.22, reddito agrario: € 18.65



Confini: Particelle 302 e 303 in unico corpo a confini con: Part. 304, 305, Strada Provinciale e Ferrovia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/3 Proprietà
1/3 Proprietà 1/3, sezione censuaria Frascaro, foglio 3, particella 303, qualità Prato irriguo arborato, classe U, superficie catastale 161, reddito dominicale: € 1.95, reddito agrario: € 0.91

Confini: Particelle 302 e 303 in unico corpo a confini con: Part. 304, 305, Strada Provinciale e Ferrovia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi

Servizi presenti nella zona: I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono raggiungibili presso il concentrico del comune

Servizi offerti dalla zona: n.d.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: n.d.

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d..

Principali collegamenti pubblici: raggiungibili presso il concentrico del comune

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Verbale di Pignoramento a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 08/02/2024 ai nn. 636 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 1424/1069.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Verbale di Pignoramento a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 10/01/2024 ai nn. 6609 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 862/632.

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Trento in data 23/02/2016 ai nn. 468; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2016 ai nn. 7160/1114; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 42450.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a rogito di _____ in data 17/05/2016 ai nn. 813/116; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 18/05/2016 ai nn. 2962/451; Importo ipoteca: € 319109,02; Importo capitale: € 159554,51.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 09/04/2014 ai nn. 792/2014; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/03/2016 ai nn. 1556/225; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 33164,92.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 19/05/2015 ai nn. 1120/2015; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/06/2015 ai nn. 2923/404; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 36095,81; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150048/25514; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/743; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150047/25513; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/742; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Finanziamento a rogito di _____ in data 18/09/2009 ai nn. 62148/17748; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 30/09/2009 ai nn. 7098/1465; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000; Note: Debitore non datore:

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 B2 e B3 - Terreni agricoli siti nel Comune di Borgoratto Alessandrino e Frascaro(AL)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna (trattasi di terreni agricoli)

Identificativo corpo: B1, B2 e B3

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:

Titolare/Proprietario: _____ Proprietà 1/2 _____ Pro-
prietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 04/07/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di _____, in data 04/06/1981, ai nn. 93291; trascritto a Alessandria, in data 15/06/1981, ai nn. 3981/3081.

Note: Trattasi dell'atto con il quale i Sig.ri _____ hanno acquistato i terreni siti nel Comune di Borgoratto Alessandrino.

Titolare/Proprietario: _____ Proprietà 1/6 _____ Pro-
prietà 1/6 _____ Proprietà 4/6 dal 04/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 30/09/2014, ai nn. 1398/9990; trascritto a Alessandria, in data 19/12/2014, ai nn. 6739/5119.

Note: Si tratta della successione in morte del Sig. _____ con la quale la Sig.ra _____ hanno ereditato 1/6 di piena proprietà ciascuno per i terreni siti nel Comune di Borgoratto Alessandrino e censito al Foglio 5 Particella 185. Accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio _____ in data 06/11/2014 Rep. 150047 trascritta ad Alessandria l'11/11/2014 RG 5779 RP 4361

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi al corpo: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

Titolare/Proprietario: _____ Proprietà 1/2 _____ Pro-
prietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 04/07/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di _____, in data 04/06/1981, ai nn. 93291; trascritto a Alessandria, in data 15/06/1981, ai nn. 3981/3081.

Note: Trattasi dell'atto con il quale i Sig.ri _____ hanno acquistato i terreni siti nel Comune di Frascaro e censiti al Foglio 1 Particella 8, 9, 10, 13, 14, 15, 21, 22, 24, 25, 26, 130, 159, 161, 168, 195, 196, 235 e Foglio 3 Particella 3.

Titolare/Proprietario: _____ Proprietà 1/2 _____ Pro-
prietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 04/07/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____, in data 15/05/1982, ai nn. 96178; trascritto a Alessandria, in data 28/05/1982, ai nn. 3323/2611.

Note: Trattasi dell'atto con il quale i Sig.ri _____ hanno acquistato i terreni siti nel Comune di Frascaro e censiti al Foglio 1 Particella 105 e 106.

Titolare/Proprietario: _____ Proprietà 1/2 _____ Pro-



1398/9990; trascritto a Alessandria, in data 19/12/2014, ai nn. 6739/5119.

Note: Si tratta della successione in morte del Sig.

e con la quale la Sig.ra

hanno ereditato 1/3 di piena

proprietà ciascuno per i terreni siti nel Comune Frascaro e censiti al Foglio 3 Particella 302 e 303.

Accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaic

o in data 06/11/2014 Rep. 150047 trascritta

ad Alessandria l'11/11/2014 RG 5779 RP 4361

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi al corpo: B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Si tratta di terreni agricoli pertanto non si attesta la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	35 del 5/11/2015
Zona omogenea:	Aree esclusivamente destinate all'agricoltura di tipo E1
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art.9c, art. 10e
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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso dei terreni e le previsioni di piano

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 16 del 16/06/2017
Zona omogenea:	Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E



Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art.9, art. 10d
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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso dei terreni e le previsioni di piano

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 e B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)**

Il terreno è posto nella zona Sud-Ovest del Comune di Borgoratto Alessandrino a confine con il Comune di Frascaro

1. Quota e tipologia del diritto

4/6 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **1.640,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata per il calcolo del valore corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle visure.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Sup. catastale	1.640,00	1,00	1.640,00
		1.640,00		1.640,00

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)**

I terreni sono posti nella zona Nord-Ovest del Comune di Frascaro a confine con il Comune di Borgoratto Alessandrino.



1. Quota e tipologia del diritto

4/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: F

3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **106.899,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata per il calcolo del valore corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle visure.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Sup. catastale	103.629,00	1,00	103.629,00
Bosco	Sup. catastale	3.270,00	1,00	3.270,00
		106.899,00		106.899,00

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B3 - Terreni agricoli siti nel Comuni di Frascaro (AL)**

I terreni sono posti nella zona Nord-Ovest del Comune di Frascaro a confine con il Comune di Borgoratto Alessandrino

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **2.350,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata per il calcolo del valore corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle visure.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Sup. catastale	2.350,00	1,00	2.350,00
		2.350,00		2.350,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, utilizzando i Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I Valori Agricoli variano in funzione della qualità e classe dei terreni. I terreni oggetto di stima sono, per la gran parte, coltivati a prato, benché catastalmente classificati, in via principale, come seminativi. Per la stima si è tenuto conto del valore medio compreso in un range tra 9.000 e 11.000 €/Ha.

8.3 Valutazione corpi:

B1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	1.640,00	€ 1,00	€ 1.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.640,00
Valore corpo			€ 1.640,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.640,00

B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.899,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	103.629,00	€ 1,00	€ 103.629,00
Bosco	3.270,00	€ 1,00	€ 3.270,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.899,00
Valore corpo			€ 106.899,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.899,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.899,00

B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	2.350,00	€ 1,00	€ 2.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.350,00
Valore corpo			€ 2.350,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B1 - Terreno agricolo sito	agricolo	1.640,00	€ 1.640,00	€ 1.640,00



nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL)				
B2 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)	agricolo	106.899,00	€ 106.899,00	€ 106.899,00
B3 - Terreni agricoli siti nei Comuni di Frascaro (AL)	agricolo	2.350,00	€ 2.350,00	€ 2.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 16.633,35
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il presente lotto è stato formato sulla base della localizzazione dei terreni e tenendo conto del fatto che l'eventuale suddivisione in ulteriori lotti provocherebbe inevitabilmente il disinteresse per gli appezzamenti più piccoli causandone sostanzialmente l'invendibilità.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.255,65

Lotto: 003 - C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO non è riportato il pignoramento trascritto in data 21/02/2024 (la relazione notarile fa stato al 09/02/2024 pertanto le formalità successive non sono state riportate)

Data di presentazione: 17-04-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL).

Quota e tipologia del diritto

4/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà
 1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 16, particella 113, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2693, reddito dominicale: € 16.69, reddito agrario: € 15.99



Confini: Particelle 113, 114 e 116 in unico corpo a confini con: Part. 117, 115, 189, 197, 196 e particelle su altro foglio di mappa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà 1/6
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 16, particella 114, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8010, reddito dominicale: € 49.64, reddito agrario: € 47.57

Confini: Particelle 113, 114 e 116 in unico corpo a confini con: Part. 117, 115, 189, 197, 196 e particelle su altro foglio di mappa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/6 Proprietà 1/6
1/6 Proprietà 4/6, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 16, particella 116, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2380, reddito dominicale: € 14.75, reddito agrario: € 14.14

Confini: Particelle 113, 114 e 116 in unico corpo a confini con: Part. 117, 115, 189, 197, 196 e particelle su altro foglio di mappa

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono raggiungibili presso il concentrico del comune.

Servizi offerti dalla zona: n.d.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: n.d..

Attrazioni paesaggistiche: n.d..

Attrazioni storiche: n.d..

Principali collegamenti pubblici: raggiungibili presso il concentrico del comune

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro

; Derivante da: Verbale di Pignoramento a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 08/02/2024 ai nn. 636 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 1424/1069.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro

; Derivante da: Verbale di Pignoramento a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 10/01/2024 ai nn. 6609 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 862/632.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro, Derivante da: De-



creto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Trento in data 23/02/2016 ai nn. 468; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2016 ai nn. 7160/1114; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 42450.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di _____ contro _____; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a rogito di _____ in data 17/05/2016 ai nn. 813/116; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 18/05/2016 ai nn. 2962/451; Importo ipoteca: € 319109,02; Importo capitale: € 159554,51.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____; Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 09/04/2014 ai nn. 792/2014; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/03/2016 ai nn. 1556/225; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 33164,92.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____; Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 19/05/2015 ai nn. 1120/2015; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/06/2015 ai nn. 2923/404; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 36095,81; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150048/25514; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/743; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150047/25513; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/742; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____; Derivante da: Finanziamento a rogito di Notaio _____ in data 18/09/2009 ai nn. 62148/17748; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 30/09/2009 ai nn. 7098/1465; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000; Note: Debitore non datore:

Debitori

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale: nessuna (trattasi di terreni agricoli)

Identificativo corpo: C

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:

Titolare/Proprietario: Proprietà 1/2 Proprietà 1/2 Proprietario/i ante ventennio al **04/07/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted], in data 21/06/1982, ai nn. 96580; trascritto a Alessandria, in data 09/07/1982, ai nn. 4296/3332.

Titolare/Proprietario: Proprietà 1/6 Proprietà 1/6 Proprietario/i ante ventennio al **04/07/2012**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 30/09/2014, ai nn. 1398/9990; trascritto a Alessandria, in data 19/12/2014, ai nn. 6739/5119.

Note: Accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio [redacted] in data 06/11/2014 Rep. 150047 trascritta ad Alessandria l'11/11/2014 RG 5779 RP 4361

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Si tratta di terreni agricoli pertanto non si attesta la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 49 del 5.7.96
Zona omogenea:	aree destinate all'agricoltura di tipo E1
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art.9, art. 10
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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la



coerenza tra l'attuale destinazione d'uso dei terreni e le previsioni di piano

Descrizione: **agricolo di cui al punto C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)**

I terreni sono posti nella zona Sud-Ovest del Comune di Castellazzo Bormida

1. Quota e tipologia del diritto

4/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **13.083,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata per il calcolo del valore corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle visure.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Sup. catastale	13.083,00	1,00	13.083,00
		13.083,00		13.083,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, utilizzando i Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I Valori Agricoli variano in funzione della qualità e classe dei terreni. I terreni oggetto di stima sono, per la gran parte, coltivati a prato, benché catastalmente classificati, in via principale, come seminativi. Per la stima si è tenuto conto del valore medio compreso in un range tra 9.000 e 11.000 €/Ha.

8.3 Valutazione corpi:

C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.083,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo	13.083,00	€ 1,00	€ 13.083,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.083,00



Valore corpo	€ 13.083,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.083,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.083,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)	agricolo	13.083,00	€ 13.083,00	€ 13.083,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.962,45
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:	€ 11.120,55
---	--------------------

Lotto: 004 - D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO non è riportato il pignoramento trascritto in data 21/02/2024 (la relazione notarile fa stato al 09/02/2024 pertanto le formalità successive non sono state riportate)

Data di presentazione: 17-04-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL).

Quota e tipologia del diritto

4/6 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/6 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ Proprietà 1/6 _____ Proprietà
 1/6 _____ Proprietà 4/6, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 36, particella 111, qualità Orto irriguo, classe 2, superficie catastale 6950, reddito dominicale: € 346,37, reddito agrario: € 95.12



Confini: Particella 111 a confine con: Part. 109, 209, 210, 112 e particelle su altro foglio di mappa

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono raggiungibili presso il concentrico del comune.

Servizi offerti dalla zona: n.d.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: n.d..

Attrazioni paesaggistiche: n.d..

Attrazioni storiche: n.d..

Principali collegamenti pubblici: raggiungibili presso il concentrico del comune

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 08/02/2024 ai nn. 636 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 1424/1069.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 10/01/2024 ai nn. 6609 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 862/632.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Trento in data 23/02/2016 ai nn. 468; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2016 ai nn. 7160/1114; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 42450.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [redacted] A contro [redacted]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a rogito di [redacted] in data 17/05/2016 ai nn. 813/116; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 18/05/2016 ai nn. 2962/451; Importo ipoteca: € 319109,02; Importo capitale: € 159554,51.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 09/04/2014 ai nn. 792/2014;



Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/03/2016 ai nn. 1556/225; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 33164,92.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Alessandria in data 19/05/2015 ai nn. 1120/2015; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/06/2015 ai nn. 2923/404; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 36095,81; Note: Debitore non datore: ..

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150048/25514; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/743; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: Debitore non datore: ..

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150047/25513; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/742; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000; Note: Debitore non datore: ..

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____; Derivante da: Finanziamento a rogito di Notaio _____ in data 18/09/2009 ai nn. 62148/17748; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 30/09/2009 ai nn. 7098/1465; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000; Note: Debitore non datore: ..

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna (trattasi di terreni agricoli)

Identificativo corpo: D

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:

Titolare/Proprietario: _____ Proprietà 1/2 _____ Proprietà 1/2
proprietario/i ante ventennio al **04/07/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____, in data 27/01/2000, ai nn. 2745; trascritto a Alessandria, in data 09/02/2000, ai nn. 930/680.



Titolare/Proprietario: Proprietà 1/6 Proprietà 4/6 dal 04/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
 Proprietà 1/6 Proprietà 4/6 dal 04/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 30/09/2014, ai nn. 1398/9990; trascritto a Alessandria, in data 19/12/2014, ai nn. 6739/5119.
 Note: Accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio in data 06/11/2014 Rep. 150047
 trascritta ad Alessandria l'11/11/2014 RG 5779 RP 4361

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Si tratta di terreni agricoli pertanto non si attesta la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 16 del 16/06/2017
Zona omogenea:	Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art.9, art. 10 e 11
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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso dei terreni e le previsioni di piano

Descrizione: **Terreno agricolo di cui al punto D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)**

I terreni sono posti nella zona Nord-Ovest del Comune di Castellazzo Bormida

1. Quota e tipologia del diritto

4/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:



3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **6.950,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata per il calcolo del valore corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle visure.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Sup. catastale	6.950,00	1,00	6.950,00
		6.950,00		6.950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, utilizzando i Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I Valori Agricoli variano in funzione della qualità e classe dei terreni. I terreni oggetto di stima sono, per la gran parte, coltivati a prato, benché catastalmente classificati, in via principale, come seminativi. Per la stima si è tenuto conto del valore medio compreso in un range tra 9.000 e 11.000 €/Ha.

8.3 Valutazione corpi:

D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.950,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo	6.950,00	€ 1,00	€ 6.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.950,00
Valore corpo			€ 6.950,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D - Terreno agricolo sito nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)	agricolo	6.950,00	€ 6.950,00	€ 6.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 1.042,50



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.907,50

Lotto: 005 - E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO non è riportato il pignoramento trascritto in data 21/02/2024 (la relazione notarile fa stato al 09/02/2024 pertanto le formalità successive non sono state riportate)

Data di presentazione: 17-04-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL).

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/3 io Proprietà 1/3
Proprietà 1/3, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 36, particella 44, qualità Bosco alto, classe 1, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.13

Confini: Particelle 44, 45, 95, 96 e 97 in unico corpo a confini con: Part. 43, 37, 46, 187, 100, 212 e 94

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/3 Proprietà 1/3
Proprietà 1/3, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 36, particella 45, qualità Bosco alto, classe 1, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 0.93, reddito agrario: € 0.21

Confini: Particelle 44, 45, 95, 96 e 97 in unico corpo a confini con: Part. 43, 37, 46, 187, 100, 212 e 94

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/3 Proprietà 1/3
Proprietà 1/3, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 36, particella 95, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 6820, reddito dominicale: € 84.53, reddito agrario: € 59.88



Confini: Particelle 44, 45, 95, 96 e 97 in unico corpo a confini con: Part. 43, 37, 46, 187, 100, 212 e 94

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/3 Proprietà 1/3
1/3 Proprietà 1/3, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 36, particella 96, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 1.61, reddito agrario: € 1.32

Confini: Particelle 44, 45, 95, 96 e 97 in unico corpo a confini con: Part. 43, 37, 46, 187, 100, 212 e 94

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà 1/3 Proprietà 1/3
1/3 Proprietà 1/3, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 36, particella 97, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 280, reddito dominicale: € 2.82, reddito agrario: € 2.31

Confini: Particelle 44, 45, 95, 96 e 97 in unico corpo a confini con: Part. 43, 37, 46, 187, 100, 212 e 94

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono raggiungibili presso il concentrico del comune.

Servizi offerti dalla zona: n.d.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: n.d..

Attrazioni paesaggistiche: n.d..

Attrazioni storiche: n.d..

Principali collegamenti pubblici: raggiungibili presso il concentrico del comune

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 08/02/2024 ai nn. 636 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 1424/1069.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 10/01/2024 ai nn. 6609 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 862/632.

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Trento in data 23/02/2016 ai nn. 468; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/11/2016 ai nn. 7160/1114; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 42450.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di _____ in data 17/05/2016 ai nn. 813/116; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/05/2016 ai nn. 2962/451; Importo ipoteca: € 319109,02; Importo capitale: € 159554,51.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Alessandria in data 09/04/2014 ai nn. 702/2014; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2016 ai nn. 1556/225; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 33164,92.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Alessandria in data 19/05/2015 ai nn. 1120/2015; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2015 ai nn. 2923/404; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 36095,81; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150048/25514; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/743; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio _____ in data 06/11/2014 ai nn. 150047/25513; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/11/2014 ai nn. 5774/742; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000; Note: Debitore non datore:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ a. contro _____ ; Derivante da: Finanziamento; A rogito di Notaio _____ in data 18/09/2009 ai nn. 62148/17748; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/09/2009 ai nn. 7098/1465; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000; Note: Debitore non datore:

Debitori

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna (trattasi di terreni agricoli)

Identificativo corpo: E

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:

Titolare/Proprietario: Proprietà 1/1 dal 08/10/1972 al 13/06/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 08/10/1972, ai nn. 43/875; trascritto a Alessandria, in data 18/04/1973, ai nn. 2870/2348.

Note: La successione si riferisce ai terreni che successivamente sono stati acquistati dal Sig. [redacted] Accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio [redacted] in data 13/06/2007 Rep. 7407 trascritta ad Alessandria l'27/02/2024 n. 1613/1213

Titolare/Proprietario: Proprietà 1/1 dal 13/06/2007 al 04/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data 13/06/2007, ai nn. 7407/3832; trascritto a Alessandria, in data 04/07/2007, ai nn. 6082/3785.

Titolare/Proprietario: Proprietà 1/3 dal 04/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 30/09/2014, ai nn. 1398/9990; trascritto a Alessandria, in data 19/12/2014, ai nn. 6739/5119. Note: Accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio [redacted] in data 06/11/2014 Rep. 150047 trascritta ad Alessandria l'11/11/2014 RG 5779 RP 4361

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Si tratta di terreni agricoli pertanto non si attesta la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 16 del 16/06/2017
Zona omogenea:	Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art.9, art. 10 e 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbano:	NO



stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso dei terreni e le previsioni di piano

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)**

I terreni sono posti nella zona Sud-Ovest del Comune di Castellazzo Bormida

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: St

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **7.590,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata per il calcolo del valore corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle visure.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Sup. catastale	7.590,00	1,00	7.590,00
		7.590,00		7.590,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, utilizzando i Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I Valori Agricoli variano in funzione della qualità e classe dei terreni. I terreni oggetto di stima sono, per la gran parte, coltivati a prato, benché catastalmente classificati, in via principale, come seminativi. Per la stima si è tenuto conto del valore medio compreso in un range tra 9.000 e 11.000 €/Ha.



8.3 Valutazione corpi:

E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	7.590,00	€ 1,00	€ 7.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.590,00
Valore corpo			€ 7.590,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.590,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E - Terreni agricoli siti nel Comune di Castellazzo Bormida (AL)	agricolo	7.590,00	€ 7.590,00	€ 7.590,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.138,50
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:	€ 6.451,50
---	-------------------

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali
- 2 – Planimetrie catastali
- 3 – Estratti di mappa catastale con individuazione di terreni suddivisi per lotti
- 4 – Visure Ipcatastali
- 5 – Documentazione Urbanistica
- 6 – Documentazione con evidenziazione delle difformità edilizie
- 7 – Documentazione Fotografica
- 8 – Atto di vincolo (copia della dichiarazione notarile)

Data generazione:
3-09-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Francesco Penna

