

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

AVV. [REDACTED]

contro:

Avv. [REDACTED]

N° Gen. Rep. **288/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

17/09/2025 ore 12:00

prossima udienza (come da Ordinanza del G.E. in data 18/09/2025):

09/12/2025 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa ELISABETTA BIANCO

Custode Giudiziario:

Avv. Andrea Rota

Via Trotti n. 58, Alessandria

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO – TERRENI

(MODIFICATO A SEGUITO DELL'ORDINANZA DEL G.E. IN DATA 18/09/2025)

Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona
Telefono: 0131862238
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1 Dati Catastali****Beni: TERRENI AGRICOLI**

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);
 Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); Località Cascina Recarano.

TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).

Lotto: UNICO

Categoria: TERRENI AGRICOLI

INTESTAZIONE

_____ nata a _____ il _____

Codice Fiscale _____ – proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni

*

Catasto Terreni – Comune: BERZANO DI TORTONA**Foglio 1 _ Particella 97**

AA _ seminativo _ classe 1 _ ha 00 are 09 ca 00 _ R.D. Euro 5,35 _ R.A. Euro 6,27

AB _ bosco misto _ classe 2 _ ha 00 are 00 ca 60 _ R.D. Euro 0,06 _ R.A. Euro 0,02

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 1 _ Particella 98

seminativo _ classe 2 _ ha 02 are 53 ca 00 _ R.D. Euro 130,66 _ R.A. Euro 163,33

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 _ Particella 2

seminativo _ classe 2 _ ha 01 are 77 ca 70 _ R.D. Euro 91,77 _ R.A. Euro 114,72

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 3

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 73 ca 80 _ R.D. Euro 38,11 _ R.A. Euro 47,64

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 4

vigneto _ classe 2 _ ha 00 are 20 ca 10 _ R.D. Euro 17,13 _ R.A. Euro 13,50

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 14

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 98 ca 30 _ R.D. Euro 50,77 _ R.A. Euro 63,46



Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 _ Particella 16

AA _ seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 34 ca 41 _ R.D. Euro 17,77 _ R.A. Euro 22,21

AB _ bosco misto _ classe 1 _ ha 00 are 09 ca 49 _ R.D. Euro 1,23 _ R.A. Euro 0,29

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 17

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 28 ca 90 _ R.D. Euro 14,93 _ R.A. Euro 18,66

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 18

seminativo _ classe 2 _ ha 03 are 10 ca 40 _ R.D. Euro 160,31 _ R.A. Euro 200,39

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 19

bosco misto _ classe 1 _ ha 00 are 21 ca 00 _ R.D. Euro 2,71 _ R.A. Euro 0,65

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 20

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 62 ca 90 _ R.D. Euro 32,49 _ R.A. Euro 40,61

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 21

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 85 ca 90 _ R.D. Euro 44,36 _ R.A. Euro 55,45

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 269

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 57 ca 90 _ R.D. Euro 29,90 _ R.A. Euro 37,38

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 2 Particella 476

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 01 ca 15 _ R.D. Euro 0,59 _ R.A. Euro 0,74

Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 12).

Foglio 2 Particella 478

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 06 ca 90 _ R.D. Euro 3,56 _ R.A. Euro 4,45

Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 13).

Foglio 2 Particella 480

AA _ seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 12 ca 48 _ R.D. Euro 6,45 _ R.A. Euro 8,06

AB _ vigneto _ classe 1 _ ha 00 are 03 ca 12 _ R.D. Euro 3,22 _ R.A. Euro 2,42

Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 429).



Foglio 2 Particella 486

seminativo _ classe 2 _ ha 01 are 46 ca 80 _ R.D. Euro 75,82 _ R.A. Euro 94,77

Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 15).

Foglio 2 Particella 488

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 13 ca 20 _ R.D. Euro 6,82 _ R.A. Euro 8,52

Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 25).

Foglio 2 Particella 513

vigneto _ classe 2 _ ha 00 are 57 ca 00 _ R.D. Euro 48,57 _ R.A. Euro 38,27

Dati derivanti da: frazionamento del 30/01/2012 (ex particella 428).

Foglio 2 Particella 514

vigneto _ classe 2 _ ha 00 are 43 ca 00 _ R.D. Euro 36,64 _ R.A. Euro 28,87

Dati derivanti da: frazionamento del 30/01/2012 (ex particella 428).

Foglio 2 Particella 515

vigneto _ classe 1 _ ha 04 are 31 ca 35 _ R.D. Euro 445,55 _ R.A. Euro 334,16

Dati derivanti da: frazionamento del 30/01/2012 (ex particelle 475 e 12).

Foglio 2 Particella 516

vigneto _ classe 1 _ ha 00 are 10 ca 50 _ R.D. Euro 10,85 _ R.A. Euro 8,13

Dati derivanti da: frazionamento del 30/01/2012 (ex particelle 475 e 12).

*

Catasto Terreni - Comune: VIGUZZOLO

Foglio 22 Particella 218

vigneto _ classe 2 _ ha 00 are 30 ca 60 _ R.D. Euro 28,45 _ R.A. Euro 20,54

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Foglio 22 Particella 219

seminativo _ classe 4 _ ha 02 are 26 ca 40 _ R.D. Euro 70,16 _ R.A. Euro 76,00

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

=====



2 Stato di possesso**Beni: TERRENI AGRICOLI**

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);

Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); località Cascina Reca

TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).

Lotto: UNICO

TERRENI: OCCUPATI

Con SCRITTURA PRIVATA – CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA (ai sensi dell'art. 11 Legge 203/82), in data **11/11/2015** la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] - parte proprietaria) aveva concesso in **affitto** i terreni in argomento al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] - parte affittuaria), in qualità di titolare dell'azienda agricola [REDACTED].

*

IMMOBILI del contratto d'affitto

Tutti i terreni che sono interessati dalla procedura esecutiva:

- N. 22 particelle di terreni nel Comune di BERZANO DI TORTONA per una superficie totale di Ha 19.68.90, pari a circa 300 pertiche milanesi;
- N. 2 particelle di terreni nel Comune di VIGUZZOLO per una superficie totale di Ha 2.57.00, pari a circa 40 pertiche milanesi.

Nota Bene 1

Il contratto comprende anche n. 1 particella di terreno e n. 2 unità immobiliari urbane nel Comune di Sarezzano (AL), tutte escluse dalla procedura esecutiva.

Nota Bene 2

Nella tabella delle Particelle (pagg. 1-2) non è compreso il terreno in Berzano di Tortona, Foglio 2 Particella 14; lo stesso è invece presente nella pagina numero 4 dell'ATTESTAZIONE DI AVVENUTA REGISTRAZIONE; per la stessa Particella sono inoltre precisati i restanti dati identificativi: superficie ha 00 are 98 ca 30 _ R.D. Euro 50,77 _ R.A. Euro 63,46.

*

DURATA del contratto d'affitto (punto 3)

La durata del contratto è stata fissata a decorrere **dal 11/11/2015** e **scadrà il 10/11/2030**.

*

CANONE del contratto d'affitto (punto 4)

Euro 2.500,00/anno; Euro 37.500,00 per l'intera durata (15 anni).

La congruità del canone d'affitto non può essere definita in modo certo, posto che il contratto comprende altri immobili non interessati dalla procedura esecutiva.

Ciò detto, lo scrivente è del parere che l'affitto medio per i terreni in argomento dovrebbe variare da 1.600 € a 1.800 €/anno, così da non essere significativamente inferiore al prezzo di mercato.



*

REGISTRAZIONE del contratto d'affitto

Il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate di Tortona, in data 25/05/2016 aveva acquisito e registrato la denuncia N. 1046 Serie 3T.

*

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro la fine del quattordicesimo anno di vigenza del contratto medesimo.

Data di rilascio: 11/11/2030.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento del 09/10/2024 (numero di repertorio 5653 notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria, trascritto il 24/10/2024 ai nn. 3500/2763 a favore di [redacted] sede [redacted] – codice fiscale [redacted]).

Opponibilità ai terzi: NO

Il contratto risulta non opponibile all'aggiudicatario in quanto non trascritto ed essendo comunque decorso il termine di 9 anni dall'inizio della locazione.

Il lotto dei beni sarà trasferito quindi libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: TERRENI AGRICOLI

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);

Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); località Cascina Recarano.

**TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).**

Lotto: UNICO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: TERRENI AGRICOLI

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);

Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); località Cascina Recarano.

**TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).**

Lotto: UNICO

Creditori Iscritti:

[redacted] - C.F. [redacted]

Via [redacted] - [redacted]



Avv. [REDACTED], VIA [REDACTED] N. [REDACTED] - [REDACTED]

Creditore intervenuto (09/01/2025):

[REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Via [REDACTED] n. [REDACTED] - [REDACTED]

Avv. [REDACTED] - Via [REDACTED], [REDACTED] / [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: TERRENI AGRICOLI

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);
Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); località Cascina Recarano.

TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).

Lotto: UNICO

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: TERRENI AGRICOLI

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);
Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); località Cascina Recarano.

TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).

Lotto: UNICO

Misure Penali: ---

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: TERRENI AGRICOLI

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);
Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); località Cascina Recarano.

TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).

Lotto: UNICO

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Beni: TERRENI AGRICOLI

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);

Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); località Cascina Recarano.

TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: Euro 100.000,00 (centomila/00)

=====



TERRENI in Comune di **Berzano di Tortona (AL)**
superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq)

*

TERRENI in Comune di **Viguzzolo (AL)**
superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq).

*

Località **Cascina Recarano**

Lotto: UNICO

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

Data di presentazione: **14-11-2024**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ---

Beni: TERRENI AGRICOLI

Comune di Berzano di Tortona (AL) – c.a.p. 15050 = superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq);
Comune di Viguzzolo (AL) – c.a.p. 15058 = superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq); località Cas-
cina Recarano.

TOTALE SUPERFICIE: 22 ettari, 25 are, 90 centiare
(pari a: 222.590 mq ed a 340 pertiche milanesi).

Lotto: UNICO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: [REDACTED] - [REDACTED]

Stato Civile: ---

Regime Patrimoniale: separazione dei beni;

Data Matrimonio: ---

Ulteriori informazioni sulla debitrice: ---

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al Catasto Terreni:

Comune: BERZANO DI TORTONA

Foglio 1

Particelle 97-98

Foglio 2

Particelle 2-3-4-14-16-17-18-19-20-21-269-476-478-480-486-488-513-514-515-516

*



Comune: VIGUZZOLO**Foglio 22 Particelle 218-219**

In sito i terreni sono dei seminativi mantenuti a prato.

Sono presenti delle porzioni a "bosco misto", così come identificate nella visura catastale e nella planimetria dell'ALLEGATO 6 (seconda pagina); al momento non risultano altre coltivazioni.

Si precisa che le particelle interessate da una modifica della coltura praticata, rispetto a quella censita nella banca dati del Catasto Terreni, dovranno essere segnalate con una dichiarazione di variazione da presentare all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

POICHE' LA NORMATIVA RIFERITA ALLA CONFORMITA' CATASTALE (art. 19, comma 14 - Legge 122/2010) INTERESSA I SOLI FABBRICATI, PER I TERRENI IN ARGOMENTO NON RICORRONO CONDIZIONI CONTRARIE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni in zona collinare, per la maggior parte nel Comune di Berzano di Tortona (AL), per la restante parte nel limitrofo Comune di Viguzzolo (AL); tutti sono individuabili nella località denominata "Cascina Recarano".

Caratteristiche zona: collinare.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: ---

Servizi offerti dalla zona: ---

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: ---.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: Strada di Berzano (collegamento con il Comune di Viguzzolo).

3. STATO DI POSSESSO:**Terreni OCCUPATI**

Con SCRITTURA PRIVATA – CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA (ai sensi dell'art. 11 Legge 203/82), in data **11/11/2015** la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] - parte proprietaria) aveva concesso in **affitto** i terreni in argomento al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] - parte affittuar-ia), in qualità di titolare dell'azienda agricola [REDACTED]

*

IMMOBILI

Tutti i terreni che sono interessati dalla procedura esecutiva:

- N. 22 particelle di terreni nel Comune di BERZANO DI TORTONA per una superficie totale di Ha 19.68.90, pari a circa 300 pertiche milanesi;
- N. 2 particelle di terreni nel Comune di VIGUZZOLO per una superficie totale di Ha 2.57.00, pari a circa 40 pertiche milanesi.

Nota Bene 1

Il contratto comprende anche n. 1 particella di terreno e n. 2 unità immobiliari urbane nel Co-



mune di Sarezzano (AL).

Nota Bene 2

Si constata che nella tabella delle Particelle (pagg. 1-2) non è compreso il terreno in Berzano di Tortona, Foglio 2 Particella 14.

Lo stesso è invece presente nella pagina avente il numero 4 della ATTESTAZIONE DI AVVENUTA REGISTRAZIONE; per la Particella sono inoltre precisati i restanti dati identificativi: superficie ha 00 are 98 ca 30 _ R.D. Euro 50,77 _ R.A. Euro 63,46.

*

DURATA del contratto d'affitto (punto 3)

La durata del contratto è stata fissata a decorrere **dal 11/11/2015** e **scadrà il 10/11/2030**.

*

CANONE del contratto d'affitto (punto 4)

Euro 2.500,00/anno; Euro 37.500,00 per l'intera durata (15 anni).

La congruità del canone d'affitto non può essere definita in modo certo, posto che il contratto comprende altri immobili non interessati dalla procedura esecutiva.

Ciò detto, lo scrivente è del parere che l'affitto medio per i terreni in argomento dovrebbe variare da 1.600 € a 1.800 €/anno, così da non essere significativamente inferiore al prezzo di mercato.

*

REGISTRAZIONE del contratto d'affitto

Il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate di Tortona, in data 25/05/2016 aveva acquisito e registrato la denuncia N. 1046 Serie 3T.

*

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro la fine del quattordicesimo anno di vigenza del contratto medesimo.

Data di rilascio: 11/11/2030.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento del 09/10/2024 (numero di repertorio 5653 notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria, trascritto il 24/10/2024 ai nn. 3500/2763 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED]).

Opponibilità ai terzi: NO

Il contratto risulta non opponibile all'aggiudicatario in quanto non trascritto ed essendo comunque decorso il termine di 9 anni dall'inizio della locazione.

Il lotto dei beni sarà trasferito quindi libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI

01_ ISCRIZIONE NN. 1996/222 del 24/06/2013

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 24/06/2013

Notaio Cola Maria Paola di Tortona - Numero di repertorio 3137/1835

A favore di: [REDACTED] – sede [REDACTED]



Contro: [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]), [REDACTED] (nato il [REDACTED] a [REDACTED])
– AL) quale debitore non datore di ipoteca.
Capitale= € 800.000; Totale= € 1.600.000 – durata 25 anni.
Grava su tutti i beni della presente procedura.

02_ ISCRIZIONE NN. 133/9 del 16/01/2015

IPOTECA GIUDIZIALE – nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/07/2014 emesso dal TRIBUNALE DI ASTI - Numero di repertorio 8265

A favore di: [REDACTED] – sede [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]), [REDACTED] (nato il [REDACTED] a [REDACTED])
– AL).

Capitale= € 300.000; Totale= € 300.000.

Grava su tutti i beni della presente procedura.

N.B. A margine risultano per immobili non interessati dalla procedura:

- *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2726/408 del 04/10/2017.
- *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1689/268 del 28/05/2019.
- *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1500/243 del 10/05/2022.
- *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1782/282 del 27/05/2022.
- *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2152/164 del 21/06/2024.

03_ ISCRIZIONE NN. 1865/220 del 09/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE – nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 15/06/2015 emesso dal TRIBUNALE DI ALESSANDRIA - Numero di repertorio 2264/2015.

A favore di: [REDACTED] – sede [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]).

Capitale= € 32.601,68; Totale= € 45.000,00.

Grava su tutti i beni della presente procedura.

N.B. A margine risultano:

- *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 270 del 28/05/2019.
- *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 244 del 10/05/2022.
- *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2153/165 del 21/06/2024.

TRASCRIZIONI

01_ TRASCRIZIONE NN. 3500/2763 del 24/10/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/10/2024 – Numero di repertorio 5653 notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria.

A favore di: [REDACTED] sede [REDACTED].

Contro: [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]).

Grava su tutti i beni della presente procedura.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.



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

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Prestazione Energetica: ---.

Indice di prestazione energetica: ---.

Note Indice di prestazione energetica: ---.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: ---.

Avvertenze ulteriori: ---.

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

Titolare/Proprietario 1:

██████████ proprietario ante ventennio sino al 18/06/2010.

In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Vincenzo Esposito di Tortona, in data 12/07/1997, repertorio nn. 2406/1858; trascritto a Tortona (AL) in data 29/08/1997, ai nn. 2406/1858.

*

Titolare/Proprietario 2:

██████████ nata a ██████████ il ██████████, in regime di separazione dei beni ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rissotti Remo di Tortona (AL), in data 18/06/2010, repertorio nn. 115834/18147; trascritto a Tortona (AL) in data 01/07/2010, ai nn. 2266/1532.

Continuità delle trascrizioni: SI.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUNA.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

TERRENI NEL COMUNE DI BERZANO DI TORTONA (AL)

superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq)

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico adottato: | P.R.G.C. in data 21/12/1994 |
| In forza della delibera: | G.R. 33-8287 del 29/04/1996 |
| Zona omogenea: | AGRICOLA |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | FASCIA DI RISPETTO STRADALE per le Parti- |



| | |
|---|---|
| | celle: n. 98 Foglio 1, n. 2-14-18-478-488-515 Foglio 2. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | --- |
| Rapporto di copertura: | --- |
| Altezza massima ammessa: | --- |
| Volume massimo ammesso: | --- |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

TERRENI NEL COMUNE DI VIGUZZOLO (AL)
superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq)

| | |
|---|------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | P.R.G.C. |
| In forza della delibera: | G.R. 15-5752 del 06/05/2013. |
| Zona omogenea: | AGRICOLA |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | --- |
| Rapporto di copertura: | --- |
| Altezza massima ammessa: | --- |
| Volume massimo ammesso: | --- |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

per quanto sopra si dichiara la conformità URBANISTICA.



TERRENI in Comune di Berzano di Tortona (AL)

superficie 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq)

*

TERRENI in Comune di Viguzzolo (AL)

superficie 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq).

*

Località **Cascina Recarano**

Terreni agricoli in zona collinare.

| | |
|--|------------|
| SUPERFCIE in ettari | 22,2590 |
| SUPERFCIE in metri quadrati | 222.590,00 |
| SUPERFCIE in pertiche milanesi (misura locale) | 340 circa |

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (codice Fiscale [REDACTED]);
piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

L'insieme dei terreni è di forma irregolare e con orografia collinare.

Stato di manutenzione generale: prato incolto, al momento del sopralluogo.

Impianti: nessuno.

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

Sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provincia di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL);
Uffici del registro di Tortona (AL);
Uffici tecnici di Berzano di Tortona (AL) e di Viguzzolo (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1) professionisti locali nel settore immobiliare;

Fonte 2) Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria - anno 2024.

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

per terreni SEMINATIVI / PRATI

da Fonte 1) = circa 0,50 €/mq (zona collinare) = circa 350,00 €/pertica milanese;

da Fonte 2) = circa 1,00 €/mq (senza precisazione della zona).

Altre fonti di informazione: nessuna.



8.3 Valutazione corpi:**TERRENI AGRICOLI IN COLLINA**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo = 120.000,00 €.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) = 222.590,00 mq x *0,50 €/mq = 111.295,00 €.

*valore unitario medio che lo scrivente ritiene equo per i terreni in esame, il quale comprende la coltura prevalente (seminativo con potenzialità e caratteristiche fisico-produttive uniformi, destinato ad un utilizzo omogeneo), le aree boschive minori, le tare (le superfici che non sono direttamente utilizzate per la produzione vegetale, come lo sono le strade, i canali, i fossi).

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 120.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 111.295,00 |
| Valore MEDIO | | | € 115.647,50 |

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------|------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| LOTTO UNICO | TERRENI AGRICOLI | 222.590,00 mq | € 115.647,50 | € 115.647,50 |

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%)

€ 17.347,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: da vendere come lotto unico.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, tenendo altresì presente il contratto d'affitto in essere:

€ 98.300,00

€ 100.000,00

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni dei beni immobili così come è stato possibile osservarli in occasione del sopralluoghi effettuati (in particolare quello del 26-11-2024 con il Custode Giudiziario, al quale ne hanno fatto seguito altri due), limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini (es. rilievi topografici per riconfinamenti, scavi per sondaggi, analisi di laboratorio, ecc.).

*

Lo scrivente ha inoltre considerato le informazioni ed ai documenti ricevuti /acquisiti.

ALLEGATI

- 1) Visura catastale terreni nel Comune di Berzano di Tortona.
- 2) Visura catastale terreni nel Comune di Viguzzolo.
- 3) Veduta aerea.
- 4) Quadro d'unione dei fogli catastali.
- 5) Estratto della mappa catastale - terreni nel Foglio 1 di Berzano di Tortona.
- 6) Estratto della mappa catastale - terreni nel Foglio 2 di Berzano di Tortona.
- 7) Estratto della mappa catastale - terreni nel Foglio 2 di Viguzzolo.
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni nel Comune di Berzano di Tortona.
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni nel Comune di Viguzzolo.
- 10) Esito ispezione dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Tortona per contratto di affitto.
- 11) Contratto affittanza agraria.
- 12) Fotografie.
- 13) Aggiornamento ispezione ipotecaria.

08-11-2025

Geom. Paolo Arpe

