

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAGGESE SRL**

contro: **Eredita' Giacente OMISSIS**

N° Gen. Rep. **145/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-03-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

AGGIORNAMENTO

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 002 - n. 1 Alloggio,
n. 2 Box-auto, 003 -
Apezzamenti di terreno
agricolo**

Esperto alla stima: **Arch. Patrizia Martini**

Codice fiscale: MRTPRZ65P41F965N

Studio in: Via Vallicella 1 - Pozzolo Formigaro

Email: mparchitetto@gmail.com

Pec: patrizia.martini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Roma n. 62 - Regione San Sebastiano - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

Corpo: E - Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS per la proprietà per 1/1, foglio 2, particella 473, subalterno 5, indirizzo via Roma n. 62, piano 2, comune CORTIGLIONE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 133 mq, rendita € 185,92

Corpo: F - Box-auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS per la proprietà per 1/1, foglio 2, particella 473, subalterno 3, indirizzo via Roma n. 62, piano T, comune CORTIGLIONE, categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, superficie 27 mq, rendita € 35,79

Corpo: G - Box-auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS per la proprietà per 1/1, foglio 2, particella 473, subalterno 7, indirizzo via Roma n. 62, piano T, comune CORTIGLIONE, categoria C/6, classe U, consistenza 27 mq, superficie 30 mq, rendita € 46,02

Lotto: 003 - Appezamenti di terreno agricolo

Corpo: I - Terreni

Categoria: agricolo

OMISSIS per la proprietà per 1/1,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 1, particella 54, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 19 are 40 centiare, reddito dominicale: € 17,53, reddito agrario: € 16,03,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 1, particella 55, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 29 are 40 centiare, reddito dominicale: € 17,46, reddito agrario: € 14,42,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 1, particella 191, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 26 are 80 centiare, reddito dominicale: € 22,84, reddito agrario: € 19,38,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 1, particella 278, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 31 are 30 centiare, reddito dominicale: € 26,67, reddito agrario: € 21,01,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 1, particella 284, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 13 are 00 centiare, reddito dominicale: € 11,08, reddito agrario: € 8,73,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 1, particella 288, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 08 are 50 centiare, reddito dominicale: € 7,24, reddito agrario: € 5,71,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 2, particella 320, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 22 are 10 centiare, reddito dominicale: € 2,85, reddito agrario: € 1,48,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 2, particella 442, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 03 are 70 centiare, reddito dominicale: € 3,15, reddito agrario: € 2,48,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 2, particella 474, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 21 are 50 centiare, reddito dominicale: € 12,77, reddito agrario: € 10,55,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 6, particella 342, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 14 are 10 centiare, reddito dominicale: € 1,82, reddito agrario: € 0,95,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 7, particella 93, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 31 are 80 centiare, reddito dominicale: € 28,74, reddito agrario: € 26,28,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 7, particella 94, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 18 are 20 centiare, reddito dominicale: € 10,81, reddito agrario: € 8,93,

Corpo: L - Terreno

Categoria: agricolo

OMISSIS per la proprietà per 1/1,

sezione censuaria CORTIGLIONE foglio 6, particella 83, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 24 are 40 centiare, reddito dominicale: € 22,05, reddito agrario: € 20,16,

2. Stato di possesso

Bene: via Roma n. 62 - Regione San Sebastiano - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

Corpo: E - Alloggio

Libero

Corpo: F - Box-auto

Libero

Corpo: G - Box-auto

Libero

Lotto: 003 - Appezzamenti di terreno agricolo

Corpo: I - Terreni

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: L - Terreno

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma n. 62 - Regione San Sebastiano - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

Corpo: E - Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F - Box-auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: G - Box-auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Appezzamenti di terreno agricolo

Corpo: I - Terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: L - Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Roma n. 62 - Regione San Sebastiano - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

Corpo: E - Alloggio

Creditori Iscritti: MAGGESE SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Corpo: F - Box-auto

Creditori Iscritti: MAGGESE SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Corpo: G - Box-auto

Creditori Iscritti: MAGGESE SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Lotto: 003 - Appezamenti di terreno agricolo

Corpo: I - Terreni

Creditori Iscritti: MAGGESE SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Corpo: L - Terreno

Creditori Iscritti: MAGGESE SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

5. Comproprietari

Beni: via Roma n. 62 - Regione San Sebastiano - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

Corpo: E - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F - Box-auto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G - Box-auto

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Appezamenti di terreno agricolo

Corpo: I - Terreni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: L - Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Roma n. 62 - Regione San Sebastiano - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

Corpo: E - Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: F - Box-auto

Misure Penali: NO

Corpo: G - Box-auto

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appezamenti di terreno agricolo

Corpo: I - Terreni

Misure Penali: NO

Corpo: L - Terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Roma n. 62 - Regione San Sebastiano - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

Corpo: E - Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appezamenti di terreno agricolo

Corpo: I - Terreni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Roma n. 62 - Regione San Sebastiano - Cortiglione (AT) - 14040

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

Valore complessivo intero: 68.727,32

Lotto: 003 - Appezamenti di terreno agricolo

Valore complessivo intero: 34.129,20

Beni in **Cortiglione (AT)**
Località/Frazione **Regione San Sebastiano**
via Roma n. 62

Lotto: 002 - n. 1 Alloggio, n. 2 Box-auto

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

Data di presentazione: 09-01-2025

Si annota che nella relazione notarile a firma notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo del 03/01/2025 sono stati riscontrati alcuni errori:

- a pag. 1 nell'elenco immobili manca l'indicazione dei terreni censiti al F 7 mapp. 94 e F 6 mapp. 83, mentre è presente il terreno censito al F 2 mapp. 472 non più appartenente al sig. OMISSIS.

- a pag. 3 mancano i dati catastali dei terreni censiti al F 6 mapp. 342, F 7 mapp. 93, F 7 mapp 94 e F 6 mapp.83.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E - Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cortiglione (AT) CAP: 14040 frazione: Regione San Sebastiano, via Roma n. 62

Note: Alloggio sito al piano secondo di un fabbricato residenziale a tre piani fuori terra con accesso dal cortile comune tramite la scala esterna posta sul lato est del fabbricato percorrendo parte del balcone del Sub 4 e successivamente tramite scala interna.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Quota 1/1 OMISSIS nato a CORTIGLIONE il **** (*****) e deceduto il ****.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, foglio 2, particella 473, subalterno 5, indirizzo via Roma n. 62, piano 2, comune CORTIGLIONE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 133 mq, rendita € 185,92

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 03/12/2012 prot. n. AT0166698 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 19425.1/2012).
- Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Variazione del 07/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico) CONFERMATO CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 9.2/1986).
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico) (n. 9/1986).
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: vuoto su cortile comune a quattro lati (Mapp. 473 sub 1).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Lo stato di fatto riscontrato

durante il sopralluogo è conforme alla planimetria catastale. Durante il sopralluogo del 23/11/2021 non sono state riscontrate difformità nella disposizione interna dell'alloggio.

*Note generali: In base alle verifiche effettuate sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti. (Nota - Dallo studio dei fascicoli e ricerche presso gli Uffici competenti risulta che l'immobile non è attualmente correttamente intestato all'attuale Proprietà in quanto, pur essendo caduto in successione, non risulta presentata dagli eredi, nei termini dovuti, la denuncia successoria in morte di OMISSIS (*****) deceduto il **** con pagamento delle imposte connesse e la relativa volturazione catastale (il bene pignorato risulta nell'attualità ancora intestato per la rispettiva quota di proprietà al defunto). Per informazione si riportano di seguito gli adempimenti connessi alla presentazione della Dichiarazione di Successione e i costi di regolarizzazione fiscale dell'immobile. a - Presentazione telematica della denuncia di successione con relativi allegati richiesti (per legge deve avvenire entro 12 mesi dalla data di apertura della successione che coincide, generalmente, con la data del decesso del DeCuius) con contestuale richiesta di voltura catastale telematica per effettuare l'intestazione del bene immobile caduto in successione alla attuale effettiva proprietà. [Attenzione: se il contribuente ha deciso di non avvalersi del servizio di voltura automatica tramite la presentazione della dichiarazione di successione, entro 30 giorni dalla registrazione della stessa deve presentare la richiesta di voltura degli immobili ai competenti uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia]. La compilazione prevede l'inserimento nei quadri, contrassegnati da una lettera e da un titolo, di informazioni riguardanti gli eredi, i legatari e gli immobili (L'Agenzia verifica d'ufficio i dati catastali relativi agli immobili oggetto della dichiarazione, quindi non occorre più allegare gli "estratti catastali"). (L'ufficio territoriale dell'AE trasmette copia della stessa al Comune in cui si trovano gli immobili. Questa trasmissione esonera gli eredi e i legatari dall'obbligo di presentare la dichiarazione ai fini dell'imposta unica municipale). b - Pagamento tramite autoliquidazione, utilizzando il modello F24, delle imposte ipotecarie, catastali, di bollo, la tassa ipotecaria e i tributi speciali (per esempio, per le formalità ipotecarie) conseguenti la presentazione della dichiarazione di successione e costi connessi di redazione delle pratiche successorie. c - Ammontare delle imposte di successione, sanzioni e costi connessi per la regolarizzazione fiscale. c.1 - imposta ipotecaria dovuta per le formalità di trascrizione presso l'AE - Territorio con un importo che si ottiene applicando l'aliquota del 2% al valore catastale rivalutato degli immobili; c.2 - imposta catastale dovuta per un importo che si ottiene applicando l'aliquota del 1% al valore catastale rivalutato degli immobili; [nel caso della c.d. "prima casa" l'imposta ipotecaria e catastale, in misura fissa, è pari a 200,00 €, mentre per le successioni aperte tra il 3.10.2006 ed 31.12.2013, l'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, è pari a 168,00 €] c.3 - imposta di bollo dovuta nella misura di 85,00 € in relazione agli immobili compresi nelle "conservatorie" ovvero circoscrizioni o sezioni staccate dei competenti uffici AE. c.4 - tassa ipotecaria dovuta per la trascrizione e voltura presso competenti uffici AE nella misura di € 90,00 per ciascuna "conservatoria" nella quale sono presenti gli immobili oggetto di successione (di cui euro 35 per la trascrizione ed euro 55 per le volture catastali). c.5 - tributi speciali per le formalità ipotecarie pari a 18,59 € per ogni Conservatoria. (Nota - Per gli immobili in oggetto il valore catastale rivalutato è determinato moltiplicando la rendita, rivalutata del 5%, per il coefficiente 110 se prima casa oppure per il coefficiente 120 se non è prima casa). Precisato che nel caso in esame risulta non dovuta l'imposta di successione considerato che la successione è tra parenti in linea retta, con valore dei beni immobili inferiore a 1.000.000,00 di euro. Dato che risultano ormai scaduti i termini di legge per la presentazione della Dichiarazione, (entro 12 mesi dalla data del decesso del "de Cuius") è necessario pagare una sanzione e gli interessi, rapportati ai giorni di ritardo rispetto alla scadenza, avvalendosi dello strumento del ravvedimento operoso. Tali sanzioni amministrative sono calcolate dall'Ufficio AE e comunicate al Contribuente solo successivamente alla avvenuta presentazione della denuncia di successione, quindi non sono preventivamente determinabili.*

Identificativo corpo: F - Box-auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cortiglione (AT) CAP: 14040 frazione: Regione San Sebastiano, via Roma n. 62

Note: Box-auto sito al piano terra, posto sul lato est del fabbricato residenziale con accesso diretto dal cortile comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Quota 1/1 OMISSIS nato a CORTIGLIONE il **** (*****)e deceduto il ****.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, foglio 2, particella 473, subalterno 3, indirizzo via Roma n. 62, piano T, comune CORTIGLIONE, categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, superficie 27 mq, rendita € 35,79

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 03/12/2012 protocollo n. AT0166696 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 19423.1/2012)
- Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Variazione del 07/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico) - "CONFERMATO CLASSAMENTO AUTOMATICO" (n. 9.2/1986) - Variazione del 07/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)
- "CLASSAMENTO AUTOMATICO" (n. 9/1986)
- Variazione del 30/06/1987 - Impianto meccanografico.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Cortile comune mapp. 473 sub 1, Box-auto sub 7 ("G"), cantina sub 1 e alloggio sub 1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo è conforme alla planimetria catastale. Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità nella disposizione interna del box-auto.

Note generali: In base alle verifiche effettuate sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti. (Nota - si rimanda a quanto riportato relativamente all'immobile Sub 5).

Identificativo corpo: G - Box-auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cortiglione (AT) CAP: 14040 frazione: Regione San Sebastiano, via Roma n. 62

Note: Box-auto sito al piano terra, posto sul retro e attiguo al fabbricato residenziale con accesso diretto dal cortile comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Quota 1/1 OMISSIS nato a CORTIGLIONE il **** (*****) e deceduto il ****.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, foglio 2, particella 473, subalterno 7, indirizzo via Roma n. 62, piano T, comune CORTIGLIONE, categoria C/6, classe U, consistenza 27 mq, superficie 30 mq, rendita € 46,02

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 03/12/2012 - prot. n. AT0166700 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 19427 .1/2012)
- Variazione del 25/01/2010 - prot. n. AT00009300 "VARIAZIONE DI CLASSAMENTO" (n. 450 .1/2010)
- Variazione del 06/03/2009 - prot. n. AT0034026 "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE" (n. 460 .1/2009).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.
Confini: cortile comune a due lati (Mapp. 473 sub 1), box-auto sub 6, box-auto sub 3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo è conforme alla planimetria catastale. Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità nella disposizione interna del box-auto.

Note generali: In base alle verifiche effettuate sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti. (Nota - si rimanda a quanto riportato relativamente all'immobile Sub 5).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono siti in zona rurale semiperiferica del comune di Cortiglione (AT), al confine con la zona edificata, caratterizzata per lo più da abitazioni unifamiliari, in prossimità della strada principale che porta al paese. Il comune di Cortiglione dista circa 22 km dal Capoluogo di provincia. Il comune fa parte della comunità collinare Vigne & Vini.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico normale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (Normale), Trattorie, ristoranti, agriturismi (Normale), Edifici religiosi (Normale), Scuole (Asilo 1° infanzia, Elementari) (Normale), Servizi di base (Centro paese a 450 mt) (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/agricola/industriale

Importanti centri limitrofi: Nizza Monferrato (5,5 Km), Masio (6,5 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Il comune fa parte della comunità collinare Vigne & Vini.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP 27 10 mt, SP 3 300 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: E - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Immobile non occupato, come da relazione del Custode Giudiziario avv. Maria Teresa Sacchi del 29/11/2024.

Identificativo corpo: F - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: G - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 20/11/2014 ai nn. 5014/2014; Iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 20/03/2015 ai nn. 921/135; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2

mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83).

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAGGESE SRL contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 21/06/2021 ai nn. 1794 iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 04/08/2021 ai nn. 3795/3147; Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83). Importo come da atto di precetto € 237.371,13.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni sulla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento è riportato quanto segue: "Si precisa che il sig. OMISSIS è deceduto in data **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avvocato Antonella Penazzo".

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda Giudiziale a favore di MAGGESE SRL contro EREDITA' GIACENTE OMISSIS; Derivante da: Divisione Giudiziale; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/10/2022 ai nn. 4798 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/12/2022 ai nn. 5446/4404.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Alloggio

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 20/11/2014 ai nn. 5014/2014; Iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 20/03/2015 ai nn. 921/135; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83).

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAGGESE SRL contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 21/06/2021 ai nn. 1794 iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 04/08/2021 ai nn. 3795/3147; Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F

1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83). Importo come da atto di precetto € 237.371,13.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni sulla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento è riportato quanto segue: "Si precisa che il sig. OMISSIS è deceduto in data **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avvocato Antonella Penazzo".

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda Giudiziale a favore di MAGGESE SRL contro EREDITA' GIACENTE OMISSIS; Derivante da: Divisione Giudiziale; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/10/2022 ai nn. 4798 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/12/2022 ai nn. 5446/4404.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Box-auto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 20/11/2014 ai nn. 5014/2014; Iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 20/03/2015 ai nn. 921/135; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83).

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAGGESE SRL contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 21/06/2021 ai nn. 1794 iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 04/08/2021 ai nn. 3795/3147; Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83). Importo come da atto di precetto € 237.371,13.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni sulla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento è riportato quanto segue: "Si precisa che il sig. OMISSIS è deceduto in data **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avvocato Antonella Penazzo".

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda Giudiziale a favore di MAGGESE SRL contro EREDITA' GIACENTE OMISSIS;
Derivante da: Divisione Giudiziale; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/10/2022 ai
nn. 4798 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/12/2022 ai nn. 5446/4404.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - Box-auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: E - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Immobile non appartenente a edificio condominiale.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Immobile non appartenente a edificio condominiale

Millesimi di proprietà: Immobile non appartenente a edificio condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'alloggio ha in comunione il cortile (sub 1) con tutte le restanti unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato. Si annota che per accedere all'alloggio è necessario passare sul balcone dell'alloggio al p.1° sub 4.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica. Si annota che l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione della certificazione energetica, se dovuta per Legge.

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

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

Identificativo corpo: F - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Immobile non appartenente a edificio condominiale.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Immobile non appartenente a edificio condominiale.

Millesimi di proprietà: Immobile non appartenente a edificio condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è sito al piano terra, è dotato di ampio portone carraio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il box-auto ha in comunione il cortile (sub 1) con tutte le restanti unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato. Si annota che l'accesso alla cantina identificata con il sub 2 può avvenire anche attraversando la presente unità immobiliare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare non rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica. Si annota che l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione della certificazione energetica, se dovuta per Legge.

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

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

Identificativo corpo: G - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Immobile non appartenente a edificio condominiale.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Immobile non appartenente a edificio condominiale.

Millesimi di proprietà: Immobile non appartenente a edificio condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è sito al piano terra, è dotato di ampio portone carraio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il box-auto ha in comunione il cortile (sub 1) con tutte le restanti unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare non rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica. Si annota che l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione della certificazione energetica, se dovuta per Legge.

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

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS (*****) e ***** (*****) **proprietario/i ante ventennio al 27/07/2023.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 21/11/1979, ai nn. ; registrato a Nizza Monferrato (AL), in data 21/05/1980, ai nn. 42/vol.633; trascritto a Acqui Terme (AL), in data 18/06/1980, ai nn. 2369/1888.

Note: A OMISSIS è pervenuta la quota pari a 1/2 di proprietà. Dichiarazione di Successione legittima del 21/11/1979 n. 42 vol. 633 in morte di **** deceduta a Genova il 21/11/1979, Accettazione tacita di eredità in morte di **** tramite atto a rogito notaio Sergio Pinca del 23/11/1984 Rep. n. 82186, trascritta in data 28/09/2021 al n. 4406 R.G. e al n. 3655 R.P., stante la rinuncia di **** e ****.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/07/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 27/07/2023, ai nn. 695; trascritto a Alessandria - Sezione staccata di Acqui Terme, in data 20/05/2024, ai nn. 2205/1840.

Note: A OMISSIS, la quota pari a 1/1 di proprietà degli immobili in oggetto, è pervenuta in virtù di sentenza per divisione del 27/07/2023 da comproprietà con *****.

Si annota che il sig. OMISSIS è deceduto e che non risulta presentata dagli eredi, nei termini dovuti, la denuncia successoria in morte dello Stesso.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Alloggio

Titolare/Proprietario: OMISSIS (*****) e ***** (*****) **proprietario/i ante ventennio al 27/07/2023.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 21/11/1979, ai nn. ; registrato a Nizza Monferrato (AL), in data 21/05/1980, ai nn. 42/vol.633; trascritto a Acqui Terme (AL), in data 18/06/1980, ai nn. 2369/1888.

Note: A OMISSIS è pervenuta la quota pari a 1/2 di proprietà. Dichiarazione di Successione legittima del 21/11/1979 n. 42 vol. 633 in morte di **** deceduta a Genova il 21/11/1979, Accettazione tacita di eredità in morte di **** tramite atto a rogito notaio Sergio Pinca del 23/11/1984 Rep. n. 82186, trascritta in data 28/09/2021 al n. 4406 R.G. e al n. 3655 R.P., stante la rinuncia di **** e ****.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/07/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 27/07/2023, ai nn. 695; trascritto a Alessandria - Sezione staccata di Acqui Terme, in data 20/05/2024, ai nn. 2205/1840.

Note: A OMISSIS, la quota pari a 1/1 di proprietà degli immobili in oggetto, è pervenuta in virtù di sentenza per divisione del 27/07/2023 da comproprietà con *****.

Si annota che il sig. OMISSIS è deceduto e che non risulta presentata dagli eredi, nei termini dovuti, la denuncia successoria in morte dello Stesso.

Continuità delle trascrizioni: si

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Box-auto

Titolare/Proprietario: OMISSIS (*****) e ***** (*****) **proprietario/i ante ventennio al 27/07/2023.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 21/11/1979, ai nn. ; registrato a Nizza Monferrato (AL), in data 21/05/1980, ai nn. 42/vol.633; trascritto a Acqui Terme (AL), in data 18/06/1980, ai nn. 2369/1888.

Note: A OMISSIS è pervenuta la quota pari a 1/2 di proprietà. Dichiarazione di Successione legittima del 21/11/1979 n. 42 vol. 633 in morte di **** deceduta a Genova il 21/11/1979, Accettazione tacita di eredità in morte di **** tramite atto a rogito notaio Sergio Pinca del 23/11/1984 Rep. n. 82186, trascritta in data 28/09/2021 al n. 4406 R.G. e al n. 3655 R.P., stante la rinuncia di **** e ****.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/07/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 27/07/2023, ai nn. 695; trascritto a Alessandria - Sezione staccata di Acqui Terme, in data 20/05/2024, ai nn. 2205/1840.

Note: A OMISSIS, la quota pari a 1/1 di proprietà degli immobili in oggetto, è pervenuta in virtù di sentenza per divisione del 27/07/2023 da comproprietà con *****.

Si annota che il sig. OMISSIS è deceduto e che non risulta presentata dagli eredi, nei termini dovuti, la denuncia successoria in morte dello Stesso.

Continuità delle trascrizioni: si

Dati precedenti relativi ai corpi: G - Box-auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato costruito ante 1967, (ex rurale). A seguito di ricerche effettuate presso l'Archivio Comunale non sono scaturite richieste / rilascio di Autorizzazioni Edilizie. Non è stato reperito Certificato di Abitabilità / Agibilità. Si annota che l'alloggio è stato ristrutturato in epoca recente, come visibile dalle foto.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato costruito ante 1967, (ex rurale). A seguito di ricerche effettuate presso l'Archivio Comunale non sono scaturite richieste / rilascio di Autorizzazioni Edilizie.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito di ricerche effettuate presso l'Archivio Comunale non sono scaturite richieste / rilascio di Autorizzazioni Edilizie relative alla costruzione del basso fabbricato adibito a box-auto. Non è quindi possibile indicare con certezza l'epoca di costruzione. Tuttavia non essendo presenti neppure richieste di condoni, sanatorie o provvedimenti/ordinanze sindacali, si ritiene di dichiarare la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - Box-auto

7.2 Conformità urbanistica:

Cortiglione (AT) CAP: 14040 frazione: Regione San Sebastiano, via Roma n. 62

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 27 del 21.07.2000 approvato con delibera G.R. 14.06.2004 n. 17 - 12733 pubblicato sul BUR n. 25 del 23.06.2004
Zona omogenea:	agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>Edificio o Ambito con tipologia rurale (categoria 3) Tabella A. CAPO IV - Aree a destinazione agricola. Art. 43 - Generalità.</p> <p>1) In area agricola, secondo quanto disposto dal primo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77, sono ritenuti obiettivi prioritari : “ ..la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive e il soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.</p> <p>2) Viene inoltre perseguito l'obiettivo di tutelare e valorizzare il paesaggio agrario nella totalità dei suoi aspetti considerando che l'intervento dell'uomo sulla natura nel corso dei secoli ha contribuito a modellare e trasformare positivamente l'ambiente arricchendolo con i segni caratteristici e riconoscibili delle colture e delle sue costruzioni. Questo anche in un ottica di gestione che riesca a coniugare positivamente l'attività agricola con la fruizione del territorio legata al tempo libero e al turismo. Sono consentite le attività agrituristiche da svolgere nell'ambito della azienda agricola, secondo i disposti della L. 730/85 e L.R. 38/95.</p> <p>3) A tal fine, gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione sia per quanto attiene la residenza degli agricoltori che per gli edifici destinati ad attrezzature ed impianti in zona agricola dovranno essere improntati alla massima attenzione per coniugare le esigenze tipologico-costruttive e d'uso con i caratteri tipici degli edifici rurali caratteristici della zona.</p> <p>4) Dovrà allo scopo essere mantenuta la semplicità delle forme geometriche principali con richiamo alle tipologie edilizie</p>

	<p>più ricorrenti, (stecca a due piani fuori terra con andamento lineare in direzione E/O; dovranno essere ripresi i materiali tradizionalmente in uso in zona quali il mattone a vista, l'intonaco rustico tinteggiato a calce, le coperture in coppi con pendenze di falda sino al 50%, le finestre con rapporto minimo 1,5:1 e i serramenti in legno con scuri ad anta o persiana in legno tinteggiato.</p> <p>5) I progetti di intervento devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievo planoaltimetrico e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.</p> <p>Art. 45 - Interventi di soggetti non agricoltori attualmente insediati in zona agricola o di recupero alla residenza di abitazioni rurali.</p> <p>1) Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al 1° comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fabbrica destinati originariamente ad attrezzature agricole senza conteggio di cubatura con l'osservanza delle norme di cui all'art. 43 della N.T.A.</p> <p>2) L'incremento di superficie utile, se superiore al 20 % dell'esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.</p> <p>3) E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 30 mq per ogni unità abitativa insistente sul lotto, nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 30 % e secondo le norme tipologiche dettate dall'art. 43 delle presenti N.T.A.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da N.T.A.
Rapporto di copertura:	come da N.T.A.
Altezza massima ammessa:	come da N.T.A.
Volume massimo ammesso:	come da N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Alloggio**Cortiglione (AT) CAP: 14040 frazione: Regione San Sebastiano, via Roma n. 62**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 27 del 21.07.2000 approvato con delibera G.R. 14.06.2004 n. 17 - 12733 pubblicato sul BUR n. 25 del 23.06.2004
Zona omogenea:	agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>Edificio o Ambito con tipologia rurale (categoria 3) Tabella A. CAPO IV - Aree a destinazione agricola. Art. 43 - Generalità.</p> <p>1) In area agricola, secondo quanto disposto dal primo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77, sono ritenuti obiettivi prioritari : “ ..la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive e il soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.</p> <p>2) Viene inoltre perseguito l'obiettivo di tutelare e valorizzare il paesaggio agrario nella totalità dei suoi aspetti considerando che l'intervento dell'uomo sulla natura nel corso dei secoli ha contribuito a modellare e trasformare positivamente l'ambiente arricchendolo con i segni caratteristici e riconoscibili delle colture e delle sue costruzioni. Questo anche in un ottica di gestione che riesca a coniugare positivamente l'attività agricola con la fruizione del territorio legata al tempo libero e al turismo. Sono consentite le attività agrituristiche da svolgere nell'ambito della azienda agricola, secondo i disposti della L. 730/85 e L.R. 38/95.</p> <p>3) A tal fine, gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione sia per quanto attiene la residenza degli agricoltori che per gli edifici destinati ad attrezzature ed impianti in zona agricola dovranno essere improntati alla massima attenzione per coniugare le esigenze tipologico-costruttive e d'uso con i caratteri tipici degli edifici rurali caratteristici della zona.</p> <p>4) Dovrà allo scopo essere mantenuta la semplicità delle forme geometriche principali con richiamo alle tipologie edilizie più ricorrenti, (stecca a due piani fuori terra con andamento lineare in direzione E/O; dovranno essere ripresi i materiali tradizionalmente in uso in zona quali il mattone a vista, l'intonaco rustico</p>

	<p>tinteggiato a calce, le coperture in coppi con pendenze di falda sino al 50%, le finestre con rapporto minimo 1,5:1 e i serramenti in legno con scuri ad anta o persiana in legno tinteggiato.</p> <p>5) I progetti di intervento devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievo planoaltimetrico e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.</p> <p>Art. 45 - Interventi di soggetti non agricoltori attualmente insediati in zona agricola o di recupero alla residenza di abitazioni rurali.</p> <p>1) Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al 1° comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fabbrica destinati originariamente ad attrezzature agricole senza conteggio di cubatura con l'osservanza delle norme di cui all'art. 43 della N.T.A.</p> <p>2) L'incremento di superficie utile, se superiore al 20 % dell'esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.</p> <p>3) E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 30 mq per ogni unità abitativa insistente sul lotto, nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 30 % e secondo le norme tipologiche dettate dall'art. 43 delle presenti N.T.A.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da N.T.A.
Rapporto di copertura:	come da N.T.A.
Altezza massima ammessa:	come da N.T.A.
Volume massimo ammesso:	come da N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Box-auto

Cortiglione (AT) CAP: 14040 frazione: Regione San Sebastiano, via Roma n. 62

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 27 del 21.07.2000 approvato con delibera G.R. 14.06.2004 n. 17 - 12733 pubblicato sul BUR n. 25 del 23.06.2004
Zona omogenea:	agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>Edificio o Ambito con tipologia rurale (categoria 3) Tabella A. CAPO IV - Aree a destinazione agricola. Art. 43 - Generalità.</p> <p>1) In area agricola, secondo quanto disposto dal primo comma dell'art. 25 della L.U.R. 56/77, sono ritenuti obiettivi prioritari : “ ..la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive e il soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.</p> <p>2) Viene inoltre perseguito l'obiettivo di tutelare e valorizzare il paesaggio agrario nella totalità dei suoi aspetti considerando che l'intervento dell'uomo sulla natura nel corso dei secoli ha contribuito a modellare e trasformare positivamente l'ambiente arricchendolo con i segni caratteristici e riconoscibili delle colture e delle sue costruzioni. Questo anche in un ottica di gestione che riesca a coniugare positivamente l'attività agricola con la fruizione del territorio legata al tempo libero e al turismo. Sono consentite le attività agrituristiche da svolgere nell'ambito della azienda agricola, secondo i disposti della L. 730/85 e L.R. 38/95.</p> <p>3) A tal fine, gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione sia per quanto attiene la residenza degli agricoltori che per gli edifici destinati ad attrezzature ed impianti in zona agricola dovranno essere improntati alla massima attenzione per coniugare le esigenze tipologico-costruttive e d'uso con i caratteri tipici degli edifici rurali caratteristici della zona.</p> <p>4) Dovrà allo scopo essere mantenuta la semplicità delle forme geometriche principali con richiamo alle tipologie edilizie più ricorrenti, (stecca a due piani fuori terra con andamento lineare in direzione E/O; dovranno essere ripresi i materiali tradizionalmente in uso in zona quali il mattone a vista, l'intonaco rustico tinteggiato a calce, le coperture in coppi con pendenze di falda sino al 50%, le finestre con rapporto minimo 1,5:1 e i serramenti in legno con scuri ad anta o persiana in legno tinteggiato.</p>

	<p>5) I progetti di intervento devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievo planoaltimetrico e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.</p> <p>Art. 45 - Interventi di soggetti non agricoltori attualmente insediati in zona agricola o di recupero alla residenza di abitazioni rurali.</p> <p>1) Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al 1° comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fabbrica destinati originariamente ad attrezzature agricole senza conteggio di cubatura con l'osservanza delle norme di cui all'art. 43 della N.T.A.</p> <p>2) L'incremento di superficie utile, se superiore al 20 % dell'esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.</p> <p>3) E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 30 mq per ogni unità abitativa insistente sul lotto, nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 30 % e secondo le norme tipologiche dettate dall'art. 43 delle presenti N.T.A.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da N.T.A.
Rapporto di copertura:	come da N.T.A.
Altezza massima ammessa:	come da N.T.A.
Volume massimo ammesso:	come da N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** G - Box-auto

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **E - Alloggio**

Alloggio sito al piano secondo (3° ft) di un fabbricato residenziale a tre piani fuori terra con accesso dal cortile comune tramite la scala esterna posta sul lato est del fabbricato percorrendo parte del balcone del Sub 4 e successivamente tramite scala interna.

L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, balcone e scala di accesso al piano sottotetto adibito a ripostiglio (si annota che il sottotetto, pur essendo accessibile, non è abitabile e non è accatastato).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **131,40**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: edificio di antica costruzione, ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 (come riportato sulla planimetria catastale)

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio "E" è in generale in buone condizioni di manutenzione: presenta soltanto alcune tracce di umidità con esfoliazione dell'intonaco in prossimità della finestra posta sulla scala di accesso al sottotetto (sopralluogo del 23/11/2021).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **normali**

Solai tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **normali**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno a taglio termico** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Alcune persiane sono da normalizzare.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **normale**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: La facciata principale è in mattoni faccia a vista.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres ceramico** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca recente
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico dell'alloggio è in buono stato di manutenzione apparente. Tuttavia non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano, corpi scaldanti: termosifoni in ghisa con termovalvole.
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca recente
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è in buono stato di manutenzione apparente. Tuttavia non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo).

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio p2 "E" (sub 5)	superf. esterna lorda	128,80	1,00	128,80
Balcone p2 (sub 5)	superf. esterna lorda	2,60	0,33	0,86
		131,40		129,66

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2021

Zona: R1/Extraurbana/ZONA RURALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 340,00

Valore di mercato max (€/mq): 500,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **F - Box-auto**

Box-auto sito al piano terra, posto sul lato est del fabbricato residenziale con accesso diretto dal cortile comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,62**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato costruito ante 1967, (ex rurale).

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 (come riportato sulla planimetria catastale)

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in normali condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **normali**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetri**
protezione: **inesistente** condizioni: **normale**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **normali**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca passata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico del box-auto è in normale stato di manutenzione apparente. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box-auto pt "F" (sub 3)	superf. esterna lorda	28,62	1,00	28,62
		28,62		28,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: B1 Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box-auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330,00

Valore di mercato max (€/mq): 480,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **G - Box-auto**

Box-auto sito al piano terra con piccolo wc, posto sul retro e attiguo al fabbricato residenziale con accesso diretto dal cortile comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,21**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: non sono state reperite informazioni sull'anno di costruzione ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (come riportato sulla planimetria catastale)

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in normali condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto in c.a. e laterizio** condizioni: **normali**

Strutture verticali materiale: **c.a. e muratura portante** condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetri**
protezione: **inesistente** condizioni: **normale**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **normali**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca di costruzione del box
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico del box-auto è in normale stato di manutenzione apparente. Tuttavia non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box-auto pt "G" (sub 7)	superf. esterna lorda	30,21	1,00	30,21
		30,21		30,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: B1 Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box-auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330,00

Valore di mercato max (€/mq): 480,00

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

La determinazione del valore venale delle unità immobiliari pignorate è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte

informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, $([stima\ sintetica + stima\ per\ capitalizzazione] / 2 = valore\ del\ bene)$.

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

Per la valutazione dei terreni si sono prese in considerazione le Valutazioni riportate nei "Valori Agricoli Medi della provincia di Asti", in quanto non sono presenti offerte commerciali di mercato di terreni con caratteristiche simili nella medesima zona ed anche in zone prossime.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Cortiglione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari di zona, Banca Dati OMI, Valori Agricoli Medi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Valori mercato 340,00 - 500,00 (Abitazioni civili)
Valori mercato 330,00 - 480,00 (Box-auto)
14.440,00 €/ha (terreno a prato).

8.3 Valutazione corpi:

E - Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.940,20, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel

periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare pignorata.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio p2 "E" (sub 5)	128,80	€ 470,00	€ 60.536,00
Balcone p2 (sub 5)	0,86	€ 470,00	€ 404,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.940,20
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 60.750,00
Valore Corpo			€ 60.845,10
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.845,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.845,10

F - Box-auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.444,60, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box-auto pt "F" (sub 3)	28,62	€ 330,00	€ 9.444,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.444,60
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 9.878,05
Valore Corpo			€ 9.661,33
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.661,33
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.661,33

G - Box-auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.573,50, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima,

definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box-auto pt "G" (sub 7)	30,21	€ 350,00	€ 10.573,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.573,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 10.125,00
Valore Corpo			€ 10.349,25
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.349,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.349,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E - Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	129,66	€ 60.845,10	€ 60.845,10
F - Box-auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,62	€ 9.661,33	€ 9.661,33

G - Box-auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	30,21	€ 10.349,25	€ 10.349,25
--------------	---	-------	-------------	-------------

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%)

€ 12.128,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Le unità immobiliari pignorate sono costituite da un alloggio e due box-auto appartenenti ad un unico proprietario esecutato, quindi si esclude la possibilità della vendita frazionata delle singole unità immobiliari.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.727,32**8.6 Regime fiscale della vendita**

Gli immobili appartengono a soggetto privato, quindi:

1 - l'acquirente (se può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 2%, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

2 - l'acquirente (se non può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 9% con un minimo di 1.000,00 €, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

Lotto: 003 - Appezzamenti di terreno agricolo

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

Data di presentazione: 09-01-2025

Note: Come riportato per il Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: I - Terreni.

agricolo sito in Cortiglione (AT) CAP: 14040 frazione: Regione San Sebastiano, via Roma n. 62

Note: Appezzamenti di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Quota 1/1 OMISSIS nato a CORTIGLIONE il **** (*****) e deceduto il ****. Relativamente ai terreni identificati al Fgl 1 Part. 54, Fgl 1 Part. 55, Fgl 1 Part. 191, Fgl 1 Part. 278, Fgl 1 Part. 284, Fgl 1 Part. 288, Fgl 2 Part. 320, Fgl 2 Part.442, Fgl 2 Part. 474, Fgl 6 Part. 342, Fgl 7 Part. 93, Fgl 7 Part. 94.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 1, particella 54, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 19 are 40 centiare, reddito dominicale: € 17,53, reddito agrario: € 16,03

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Comune di Belveglio a più lati, terreno mappale 55 del Foglio 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 1, particella 55, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 29 are 40 centiare, reddito dominicale: € 17,46, reddito agrario: € 14,42

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Comune di Belveglio, terreni ai mappali 54, 57, 56 del Foglio 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 1, particella 191, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 26 are 80 centiare, reddito dominicale: € 22,84, reddito agrario: € 19,38

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Terreni ai mappali 189, 192, 193, torrente Tiglione, mappale 190 del Foglio 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 1, particella 278, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 31 are 30 centiare, reddito dominicale: € 26,67, reddito agrario: € 21,01

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Torrente Tiglione, terreni ai mappali 279, 282, 340, 276 del Foglio 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 1, particella 284, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 13 are 00 centiare, reddito dominicale: € 11,08, reddito agrario: € 8,73

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Via Serralunga, terreni ai mappali 257, 283, 285 del Foglio 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 1, particella 288, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 08 are 50 centiare, reddito dominicale: € 7,24, reddito agrario: € 5,71

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Terreni ai mappali 287, 296, 290, 289, 286, 283 del Foglio 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 2, particella 320, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 22 are 10 centiare, reddito dominicale: € 2,85, reddito agrario: € 1,48

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Terreni ai mappali 329, 323, 322, 321, 316 del Foglio 2.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 2, particella 442, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 03 are 70 centiare, reddito dominicale: € 3,15, reddito agrario: € 2,48

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Terreni ai mappali 441, 443, 446, 445 e 440 del Foglio 2.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 2, particella 474, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 21 are 50 centiare, reddito dominicale: € 12,77, reddito agrario: € 10,55

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Terreni ai mappali 473, 472, 466, 475 del Foglio 2 e strada Comunale San Sebastiano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 6, particella 342, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 14 are 10 centiare, reddito dominicale: € 1,82, reddito agrario: € 0,95

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Terreni ai mappali 340, 341, 346, 347, 343, 338 del Foglio 6.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 7, particella 93, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 31 are 80 centiare, reddito dominicale: € 28,74, reddito agrario: € 26,28

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Terreni ai mappali 94, 110, 831 del Foglio 7, strada comunale San Sebastiano Foglio 2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 7, particella 94, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 18 are 20 centiare, reddito dominicale: € 10,81, reddito agrario: € 8,93

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: Strada comunale San Sebastiano Foglio 2, terreni ai mappali 95, 110, 93 del Foglio 7.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: L - Terreno.

agricolo sito in Cortiglione (AT) CAP: 14040 frazione: Regione San Sebastiano, via Roma n. 62

Note: Appezzamento di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Quota 1/1 OMISSIS nato a CORTIGLIONE il **** (*****) relativamente al solo terreno identificato al Fgl 6 Part. 83.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per la proprietà per 1/1, sezione censuaria CORTIGLIONE, foglio 6, particella 83, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 24 are 40 centiare, reddito dominicale: € 22,05, reddito agrario: € 20,16

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non costituito in condominio.

Confini: via Serralunga, terreni ai mappali 81, 80, 79, 82, 85, 793 del Foglio 6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono siti in zona rurale del comune di Cortiglione (AT), dislocati su parte del territorio comunale. Il comune di Cortiglione dista circa 22 km dal Capoluogo di provincia. Il comune fa parte della comunità collinare Vigne & Vini.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico normale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (Normale), Trattorie, ristoranti, agriturismi (Normale), Edifici religiosi (Normale), Scuole (Asilo 1° infanzia, Elementari) (Normale), Servizi di base (Centro paese a 450 mt) (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/agricola/industriale

Importanti centri limitrofi: Nizza Monferrato (5,5 Km), Masio (6,5 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Il comune fa parte della comunità collinare Vigne & Vini.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP 27 10 mt, SP 3 300 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: I - Terreni

agricolo sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: Da informazioni assunte presso i familiari del debitore i terreni sono incolti, non coltivati e non sono affittati ad alcuno.

Identificativo corpo: L - Terreno

agricolo sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: Da informazioni assunte presso i familiari del debitore il terreno è incolto, non coltivato e non è affittato ad alcuno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 20/11/2014 ai nn.

5014/2014; Iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 20/03/2015 ai nn. 921/135; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

Note: Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83).

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAGGESE SRL contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 21/06/2021 ai nn. 1794 iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 04/08/2021 ai nn. 3795/3147;

Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83). Importo come da atto di precetto € 237.371,13.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni sulla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento è riportato quanto segue: "Si precisa che il sig. OMISSIS è deceduto in data **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avvocato Antonella Penazzo".

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda Giudiziale a favore di MAGGESE SRL contro EREDITA' GIACENTE OMISSIS; Derivante da: Divisione Giudiziale; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 20/10/2022 ai nn. 4798 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/12/2022 ai nn. 5446/4404.

Dati precedenti relativi ai corpi: I - Terreni

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 20/11/2014 ai nn. 5014/2014; Iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 20/03/2015 ai nn. 921/135; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

Note: Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83).

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAGGESE SRL contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 21/06/2021 ai nn. 1794 iscritto/trascritto a Acqui Terme (AL) in data 04/08/2021 ai nn. 3795/3147; Per il diritto di proprietà 1/2 in capo al sig. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 (F 1 mapp 191, F 1 mapp 278, F 1 mapp 284, F 1 mapp 288, F 1 mapp 54, F 1 mapp 55, F 2 mapp 320, F 2 mapp 442, F 2 mapp 472, F 2 mapp 474, F 2 mapp 761, F 6 mapp 342, F 7 mapp 93, F 7 mapp 94, F 2 mapp 473 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7) e per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 (F 6 mapp. 83). Importo come da atto di precetto € 237.371,13.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni sulla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento è riportato quanto segue: "Si precisa che il sig. OMISSIS è deceduto in data **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avvocato Antonella Penazzo".

Si annota che a seguito della Sentenza di divisione del 27/07/2023 n. 695 del Tribunale di Alessandria gli immobili identificati ai F 2 mapp 472, F 2 mapp 761, F 2 mapp 473 sub 2, 4, 6 non appartengono più al sig. OMISSIS, mentre i restanti immobili gli appartengono per il diritto di proprietà 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: L - Terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: I - Terreni

agricolo sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di terreni agricoli.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Trattasi di terreni agricoli.

Millesimi di proprietà: trattasi di terreni agricoli.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - trattasi di terreni agricoli.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Come da N.T.A.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Le unità immobiliari non rientrano fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica, trattandosi di terreni agricoli.

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

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

Identificativo corpo: L - Terreno

agricolo sito in Cortiglione (AT), via Roma n. 62

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di terreno agricolo.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Trattasi di terreno agricolo.

Millesimi di proprietà: trattasi di terreno agricolo.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - trattasi di terreno agricolo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Come da N.T.A.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare non rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica, trattandosi di terreno agricolo.

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

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS (*****) e ***** (*****), **proprietario/i ante ventennio al 27/07/2023.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Nizza Monferrato (AL), in data 21/05/1980, ai nn. 42/vol.633; trascritto a Acqui Terme (AL), in data 18/06/1980, ai nn. 2369/1888.

Note: A OMISSIS è pervenuta la quota pari a 1/2 di proprietà. Dichiarazione di Successione legittima del 21/11/1979 n. 42 vol. 633 in morte di **** deceduta a Genova il 21/11/1979, Accettazione tacita di eredità in morte di **** tramite atto a rogito notaio Sergio Pinca del 23/11/1984 Rep. n. 82186, trascritta in data 28/09/2021 al n. 4406 R.G. e al n. 3655 R.P., stante la rinuncia di **** e ****.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/1 dal 27/07/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 27/07/2023, ai nn. 695; trascritto a Alessandria - Sezione staccata di Acqui Terme, in data 20/05/2024, ai nn. 2205/1840.

Note: A OMISSIS, la quota pari a 1/1 di proprietà degli immobili in oggetto, è pervenuta in virtù di sentenza per divisione del 27/07/2023 da comproprietà con *****. Si annota che il sig. OMISSIS è deceduto e che non risulta presentata dagli eredi, nei termini dovuti, la denuncia successoria in morte dello Stesso.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: I - Terreni

Titolare/Proprietario: OMISSIS (*****) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Nizza Monferrato (AL), in data 21/05/1980, ai nn. 42/vol.633; trascritto a Acqui Terme (AL), in data 18/06/1980, ai nn. 2369/1888.

Note: Si annota che sulla visura catastale risulta quale proprietario OMISSIS (*****) per la quota di 1/1. Nella realtà il sig. OMISSIS è deceduto in data ****. Si annota, come già riportato in precedenza, che non risulta presentata dagli eredi, nei termini dovuti, la denuncia successoria in morte di OMISSIS. Dichiarazione di Successione legittima del 21/11/1979 n. 42 vol. 633 in morte di **** deceduta a Genova il 21/11/1979, Accettazione tacita di eredità tramite atto a rogito notaio Sergio Pinca del 23/11/1984 Rep. n. 82186, trascritta in data 28/09/2021 al n. 4406 R.G. e al n. 3655 R.P. stante la rinuncia di **** e ****.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: L - Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di terreni agricoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: I - Terreni

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di terreno agricolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: L - Terreno

7.2 Conformità urbanistica:

Cortiglione (AT) CAP: 14040,

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 27 del 21.07.2000 approvato con delibera G.R. 14.06.2004 n. 17 - 12733 pubblicato sul BUR n. 25 del 23.06.2004
Zona omogenea:	Agricola.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Fg.1 mappali nn. 191 (in parte) -278-284-288-54-55, Fg.2 mappali nn. 320-442-474, Fg.6 mappali nn. 342-83, Fg.7 mappali nn. 93 (in parte) - 94: Aree agricole</p> <p>Fg.1 mappale n. 191 (in parte): Area produttiva di nuovo impianto "PN2"</p> <p>Fg.7 mappale n. 93 (in parte): Area per servizi pubblici o di uso pubblico</p> <p>Fg.2 mappale n. 474 (in parte), Fg.7 mappali nn. 93-94: Fascia di rispetto cimiteriale</p> <p>Fg.2 mappale n. 474 (in parte), Fg.7 mappali nn. 93 (in parte) -94 (in parte): Fascia di rispetto stradale</p> <p>Fg.1 mappali nn. 191 (in parte) -278 (in parte): Fascia di rispetto delle acque pubbliche (10m)</p> <p>Fg.1 mappali nn. 191 (in parte) -278 (in parte): Fascia di rispetto delle acque pubbliche (50m)</p> <p>Fg.1 mappali nn. 191 (in parte) -278, Fg.2 mappale n. 442: Fascia di rispetto delle acque pubbliche (150m)</p> <p>Fg.6 mappali nn. 342-83: Vincolo idrogeologico</p> <p>Fg.1 mappali nn. 54-55, Fg.2 mappale n. 320, Fg.6 mappale n. 342: Zona di versante in aree inedificate o con insediamenti sparsi ad edificabilità fortemente condizionata, classe III -a (circ. P.R.G. 7 Lap 06-05-1996)</p> <p>Fg.1 mappali nn. 191 (in parte) -278 (in parte): Aree di fondovalle soggette ad esondazione ad elevata energia con edificabilità nulla, classe III-a 1 (circ. P.R.G. 7 Lap 06-05-1996)</p> <p>Fg.1 mappali nn. 191 (in parte) -278 (in parte), Fg.2 mappale n. 442: Aree di fondovalle potenzialmente soggette ad esondazione a bassa energia con edificabilità nulla, classe III-a 2 (circ. P.R.G. 7 Lap 06-05-1996)</p> <p>Fg.1 mappali nn. 284-288: Fascia di rispetto dei pozzi idropotabili</p> <p>Fg.2 mappale n. 442 (in parte): Fascia di</p>

	rispetto impianti di depurazione PRESCRIZIONI: Norme di attuazione del P.R.G. e di Legge concernente tale zona I terreni ricadono in area Buffer Zone - siti inseriti nella lista del patrimonio Mondiale Unesco- D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da N.T.A.
Rapporto di copertura:	come da N.T.A.
Altezza massima ammessa:	come da N.T.A.
Volume massimo ammesso:	come da N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** I - Terreni**Cortiglione (AT) CAP: 14040,**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 27 del 21.07.2000 approvato con delibera G.R. 14.06.2004 n. 17 - 12733 pubblicato sul BUR n. 25 del 23.06.2004
Zona omogenea:	Agricola.
Norme tecniche di attuazione:	Fg.6 mappale n. 83: Aree agricole Fg.6 mappale n. 83: Vincolo idrogeologico PRESCRIZIONI: Norme di attuazione del P.R.G. e di Legge concernente tale zona Il terreno ricade in area Buffer Zone - siti inseriti nella lista del patrimonio Mondiale Unesco- D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da N.T.A.
Rapporto di copertura:	come da N.T.A.
Altezza massima ammessa:	come da N.T.A.
Volume massimo ammesso:	come da N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** L - TerrenoDescrizione: **agricolo** di cui al punto **I - Terreni**

Apezzamenti di terreno agricolo.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23.980,00**

il terreno risulta di forma la maggior parte dei terreni ha forma regolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie incolti

Stato di manutenzione generale: trascurato

Condizioni generali dell'immobile: Terreni agricoli incolti.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	trattasi di terreni agricoli.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	trattasi di terreni agricoli.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	trattasi di terreni agricoli.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie degli immobili è quella riportata sulle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Seminativo (F 1 m 55)	sup reale netta	2.940,00	1,00	2.940,00
Terreno Vigneto (F 1 m 54)	sup reale netta	1.940,00	1,00	1.940,00
Terreno Seminativo arb (F 1 m 191)	sup reale netta	2.680,00	1,00	2.680,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 145 / 2021

Terreno Seminativo (F 1 m 278)	sup reale netta	3.130,00	1,00	3.130,00
Terreno Seminativo (F 1 m 284)	sup reale netta	1.300,00	1,00	1.300,00
Terreno Seminativo (F 1 m 288)	sup reale netta	850,00	1,00	850,00
Terreno Bosco ceduo (F 2 m 320)	sup reale netta	2.210,00	1,00	2.210,00
Terreno Seminativo (F 2 m 442)	sup reale netta	370,00	1,00	370,00
terreno Seminativo (F 2 m 474)	sup reale netta	2.150,00	1,00	2.150,00
Terreno Bosco ceduo (F 6 m 342)	sup reale netta	1.410,00	1,00	1.410,00
Terreno Vigneto (F 7 m 93)	sup reale netta	3.180,00	1,00	3.180,00
Terreno Seminativo (F 7 m 94)	sup reale netta	1.820,00	1,00	1.820,00
23.980,00				23.980,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Novembre 2019

Zona: Cortiglione

Tipo di destinazione:

Tipologia: terreni agricoli

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): Valori Agricoli Medi prov. AT: 13.858 €/ha seminat

Valore di mercato max (€/mq):

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **L - Terreno**

Appezamento di terreno agricolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di EREDITA' GIACENTE OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.440,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: trascurato

Condizioni generali dell'immobile: Terreno agricolo incolto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	trattasi di terreno agricolo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	trattasi di terreno agricolo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	trattasi di terreno agricolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è quella riportata sulla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Vigneto (F 6 m 83)	sup reale netta	2.440,00	1,00	2.440,00
		2.440,00		2.440,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Novembre 2019

Zona: Cortiglione

Tipo di destinazione:

Tipologia: terreno agricolo

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): Valori Agricoli Medi prov. AT: 25.230,00 €/ha vign

Valore di mercato max (€/mq):

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

Per la valutazione dei terreni si sono prese in considerazione le Valutazioni riportate nei "Valori Agricoli Medi della provincia di Asti", in quanto non sono presenti offerte commerciali di mercato di terreni con caratteristiche simili nella medesima zona ed anche in zone prossime.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Cortiglione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 14.440,00 €/ha (terreno a prato); 13.858,00 €/ha (terreno a seminativo); 13.858,00 €/ha (terreno a seminativo arborato); 25.230,00 €/ha (terreno a vigneto); 3.517,00 €/ha (terreno a bosco ceduo); .

8.3 Valutazione corpi:**I - Terreni. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.272,00.

Per la valutazione dei terreni si sono prese in considerazione le valutazioni riportate nei "Valori Agricoli Medi della provincia di Asti", in quanto non sono presenti offerte commerciali di mercato di terreni con caratteristiche simili nella medesima zona ed anche in zone prossime.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	2.940,00	€ 1,50	€ 4.410,00

Seminativo (F 1 m 55)			
Terreno Vigneto (F 1 m 54)	1.940,00	€ 2,00	€ 3.880,00
Terreno Seminativo arb (F 1 m 191)	2.680,00	€ 1,50	€ 4.020,00
Terreno Seminativo (F 1 m 278)	3.130,00	€ 1,50	€ 4.695,00
Terreno Seminativo (F 1 m 284)	1.300,00	€ 1,50	€ 1.950,00
Terreno Seminativo (F 1 m 288)	850,00	€ 1,50	€ 1.275,00
Terreno Bosco ceduo (F 2 m 320)	2.210,00	€ 0,60	€ 1.326,00
Terreno Seminativo (F 2 m 442)	370,00	€ 1,50	€ 555,00
terreno Seminativo (F 2 m 474)	2.150,00	€ 1,50	€ 3.225,00
Terreno Bosco ceduo (F 6 m 342)	1.410,00	€ 0,60	€ 846,00
Terreno Vigneto (F 7 m 93)	3.180,00	€ 2,00	€ 6.360,00
Terreno Seminativo (F 7 m 94)	1.820,00	€ 1,50	€ 2.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.272,00
Valore Corpo			€ 35.272,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.272,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.272,00

L - Terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.880,00.

Per la valutazione del terreno si sono prese in considerazione le valutazioni riportate nei "Valori Agricoli Medi della provincia di Asti", in quanto non sono presenti offerte commerciali di mercato di terreni con caratteristiche simili nella medesima zona ed anche in zone prossime.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno Vigneto (F 6 m 83)	2.440,00	€ 2,00	€ 4.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.880,00
Valore Corpo			€ 4.880,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
I - Terreni	agricolo	23.980,00	€ 35.272,00	€ 35.272,00
L - Terreno	agricolo	2.440,00	€ 4.880,00	€ 4.880,00

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%)

€ 6.022,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di terreni agricoli di dimensioni relativamente modeste; nel caso in esame non è possibile frazionarli perché sono al di sotto di una determinata unità di misura (pari a 15.000 mq).

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 34.129,20

8.6 Regime fiscale della vendita

La compravendite di terreni agricoli è soggetta ad imposte differenti in base al tipo di soggetto acquirente:

1 - Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00

2 - Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 1% del prezzo dichiarato del terreno agricolo imposta ipotecaria: € 200,00 imposta catastale: € 200,00

3 - Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00

Allegati

- ALL. 1** - Planimetria catastale NCEU F 2 M 473 Sub 5 - Alloggio p2 - Lotto 2
- ALL. 2** - Planimetria catastale NCEU F 2 M 473 Sub 3 - Box-auto pt - Lotto 2
- ALL. 3** - Planimetria catastale NCEU F 2 M 473 Sub 7 - Box-auto pt - Lotto 2
- ALL. 4** - Visura catastale per soggetto
- ALL. 5** - Estratti di mappa catastale Lotto 3
- ALL. 6** - Certificato Destinazione Urbanistica aggiornato al 18/02/2025

Data generazione:

20-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Patrizia Martini

