

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **301/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2024 ore 11:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 003 - terreni agricoli,**  
**002 - Fabbricato di civile ab-**  
**itazione + terreni agricoli,**  
**001 - fabbricato diroccato +**  
**terreni agricoli**

**Esperto alla stima:** Geom. Carlo Santino Acanfora  
**Codice fiscale:** CNFCLS64C25A052B  
**Studio in:** VIA TOGLIATTI 11 - 15011 ACQUI TERME  
**Telefono:** 0144324482  
**Email:** acanfora.geom@gmail.com  
**Pec:** carlosantino.acanfora@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Roccaverano (AT) - 14050

**Lotto:** 001 - fabbricato diroccato + terreni agricoli

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 14, particella 454, comune H451, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 14, particella 156, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 10610

**Corpo:** C

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 14, particella 158, qualità area rurale, superficie catastale 50

**Corpo:** D

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 14, particella 256, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 3420

**Corpo:** E

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 14, particella 359, qualità pascolo, classe U, superficie catastale 1200

**Corpo:** F

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 14, particella 361, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1110

**Corpo:** G

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 14, particella 362AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 340

**Corpo: H**

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 14, particella 362AB, qualità pascolo, classe U, superficie catastale 2800

**Corpo: I**

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 14, particella 453, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 5466

**Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli**

**Corpo: A**

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 15, particella 161, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2470

**Corpo: B**

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 15, particella 164, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1760

**Corpo: C**

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 15, particella 611, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 20982

**Corpo: D**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 15, particella 612, subalterno 3, piano T- 1, comune H451, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 12.5

**Lotto: 003 - terreni agricoli**

**Corpo: A**

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 17, particella 11, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 5950

**Corpo: B**

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria H451 foglio 17, particella 12, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 2070

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Roccaverano (AT) - 14050

**Lotto:** 001 - fabbricato diroccato + terreni agricoli

**Corpo:** A  
**Libero**

**Corpo:** B  
**Libero**

**Corpo:** C  
**Libero**

**Corpo:** D  
**Libero**

**Corpo:** E  
**Libero**

**Corpo:** F  
**Libero**

**Corpo:** G  
**Libero**

**Corpo:** H  
**Libero**

**Corpo:** I  
**Libero**

**Lotto:** 002 - Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli

**Corpo:** A  
**Libero**

**Corpo:** B  
**Libero**

**Corpo:** C  
**Libero**

**Corpo:** D  
**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 003 - terreni agricoli

**Corpo:** A  
**Libero**

**Corpo:** B  
**Libero**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Roccaverano (AT) - 14050

**Lotto:** 001 - fabbricato diroccato + terreni agricoli

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: C**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: E**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: F**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: G**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: H**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: I**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: C**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 003 - terreni agricoli**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene: - Roccaverano (AT) - 14050**

**Lotto: 001 - fabbricato diroccato + terreni agricoli**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: E**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: F**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: G**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: H**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: I**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto: 002 -** Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto: 003 -** terreni agricoli

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni: -** Roccaverano (AT) - 14050

**Lotto: 001 -** fabbricato diroccato + terreni agricoli

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: E**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: F**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: G**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: H**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: I**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003 - terreni agricoli**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni: - Roccaverano (AT) - 14050**

**Lotto: 001 - fabbricato diroccato + terreni agricoli**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: C**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: D**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: E**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: F**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: G**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: H**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: I**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli**

**Corpo: A**  
**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**  
**Misure Penali: NO**

**Corpo: C**  
**Misure Penali: NO**

**Corpo: D**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 003 - terreni agricoli**

**Corpo: A**  
**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**  
**Misure Penali: NO**

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: - Roccaverano (AT) - 14050**

**Lotto: 001 - fabbricato diroccato + terreni agricoli**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: D**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: E**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: F**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: G**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: H**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: I**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: D**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 003 - terreni agricoli**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **8. Prezzo**

**Bene: - Roccaverano (AT) - 14050**

**Lotto: 001 - fabbricato diroccato + terreni agricoli**

**Valore complessivo intero: 18.098,00**

**Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli**

**Valore complessivo intero: 553.612,00**

**Lotto: 003 - terreni agricoli**

**Valore complessivo intero: 4.010,00**

Beni in **Roccoverano (AT)**  
Località/Frazione

**Lotto: 001 - fabbricato diroccato + terreni agricoli**

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Roccoverano (AT)**

Note: L'immobile oggetto della presente procedura risulta essere un fabbricato a due piani fuori terra posto all'interno di un bosco, di difficile individuazione ed accesso. Completamente col-labente, solette interne e copertura in parte crollati, non presenta alcuna tipologia di impianto ne tanto meno di serramenti interni o esterni.

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 454, comune H451, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in**

Note: terreno boschivo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 14, particella 156, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 10610

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in**

Note: terreno boschivo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 14, particella 158, qualità area rurale, superficie catastale 50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**agricolo sito in**

Note: terreno boschivo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, , sezione censuaria H451, foglio

14, particella 256, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 3420

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E.**

**agricolo sito in**

Note: pascolo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 14, particella 359, qualità pascolo, classe U, superficie catastale 1200

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F.**

**agricolo sito in**

Note: bosco ceduo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 14, particella 361, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1110

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: G.**

**agricolo sito in**

Note: seminativo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 14, particella 362AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 340

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: H.**

**agricolo sito in**

Note: pascolo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 14, particella 362AB, qualità pascolo, classe U, superficie catastale 2800

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: I.**

**agricolo sito in**

Note: bosco ceduo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 14, particella 453, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 5466

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Roccaverano (AT),  
Libero**

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero**

**Identificativo corpo: C**

**agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero**

**Identificativo corpo: D**

**agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero**

**Identificativo corpo: E**

agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero

**Identificativo corpo: F**  
agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero

**Identificativo corpo: G**  
agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero

**Identificativo corpo: H**  
agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero

**Identificativo corpo: I**  
agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: H**

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: I**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**sito in Roccaverano (AT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**  
**agricolo sito in Roccaverano (AT),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C**  
**agricolo sito in Roccaverano (AT),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: D**  
**agricolo sito in Roccaverano (AT),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: E**

**agricolo sito in Roccaverano (AT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: F**

**agricolo sito in Roccaverano (AT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: G**

**agricolo sito in Roccaverano (AT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: H**

**agricolo sito in Roccaverano (AT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** I  
**agricolo sito in Roccaverano (AT),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

agricolo

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: C**

agricolo

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: D**

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: F

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: G

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: H

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: I

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: H**

agricolo

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: I

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della presente procedura risulta essere un fabbricato a due piani fuori terra posto all'interno di un bosco, di difficile individuazione ed accesso. Completamente collabente, solette interne e copertura in parte crollati, non presenta alcuna tipologia di impianto ne tanto meno di serramenti interni o esterni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio di mappa 14 mappale 454; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: COLLABENTE

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Piano terra mq.28,34 + piano primo mq.28,34 = mq.56,68

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
		<b>56,00</b>		<b>56,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.610,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	10.610,00	1,00	10.610,00
		<b>10.610,00</b>		<b>10.610,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area rurale	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
		<b>50,00</b>		<b>50,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.420,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco ceduo	sup reale lorda	3.420,00	1,00	3.420,00
		<b>3.420,00</b>		<b>3.420,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.200,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
pascolo	sup reale lorda	1.200,00	1,00	1.200,00
		<b>1.200,00</b>		<b>1.200,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.110,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco ceduo	sup reale lorda	1.110,00	1,00	1.110,00
		<b>1.110,00</b>		<b>1.110,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **G**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **340,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	340,00	1,00	340,00
		<b>340,00</b>		<b>340,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **H**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.800,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
pascolo	sup reale lorda	2.800,00	1,00	2.800,00
		<b>2.800,00</b>		<b>2.800,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto I

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia dei terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.466,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

bosco ceduo	sup reale lorda	5.466,00	1,00	5.466,00
		<b>5.466,00</b>		<b>5.466,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

prezzi di mercato riferito alla zona oggetto di perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di asti;

Ufficio tecnico di Roccaverano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	56,00	€ 100,00	€ 5.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.600,00
Valore corpo			€ 5.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.600,00

#### B. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.305,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	10.610,00	€ 0,50	€ 5.305,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.305,00
Valore corpo			€ 5.305,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.305,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.305,00

#### C. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area rurale	50,00	€ 0,50	€ 25,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25,00
Valore corpo			€ 25,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25,00

Valore complessivo diritto e quota

#### D. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco ceduo	3.420,00	€ 0,50	€ 1.710,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.710,00
Valore corpo			€ 1.710,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.710,00

#### E. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pascolo	1.200,00	€ 0,50	€ 600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 600,00
Valore corpo			€ 600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 600,00

#### F. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 555,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco ceduo	1.110,00	€ 0,50	€ 555,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 555,00
Valore corpo			€ 555,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 555,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 555,00

#### G. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 170,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	340,00	€ 0,50	€ 170,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 170,00
Valore corpo			€ 170,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 170,00

#### H. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pascolo	2.800,00	€ 0,50	€ 1.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.400,00
Valore corpo			€ 1.400,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.400,00

**I. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.733,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco ceduo	5.466,00	€ 0,50	€ 2.733,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 2.733,00
Valore corpo	€ 2.733,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.733,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.733,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	56,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00
B	agricolo	10.610,00	€ 5.305,00	€ 5.305,00
C	agricolo	50,00	€ 25,00	€ 25,00
D	agricolo	3.420,00	€ 1.710,00	€ 1.710,00
E	agricolo	1.200,00	€ 600,00	€ 600,00
F	agricolo	1.110,00	€ 555,00	€ 555,00
G	agricolo	340,00	€ 170,00	€ 170,00
H	agricolo	2.800,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00
I	agricolo	5.466,00	€ 2.733,00	€ 2.733,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.098,00

**Lotto: 002 - Fabbricato di civile abitazione + terreni agricoli**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in

Note: seminativo

**Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria H451, foglio 15, particella 161, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2470

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in**

Note: prato

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 15, particella 164, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1760

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in**

Note: seminativo

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 15, particella 611, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 20982

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roccaverano (AT) CAP: 14050 frazione: Regione Pistù, Via Colombera n.83**

Note: L'immobile oggetto della presente procedura risulta essere un fabbricato a due piani fuori terra posto nell'immediata periferia del Comune di Roccaverano. Nel dettaglio risulta così essere composto: piano terra numero numero 4 camere, cucina, numero due locali di sgombero, locale bagno, locale centrale termica, forno a legna esterno, piano primo (2°ft.) numero 5 camere da letto, numero 3 servizi igienici. Le rifiniture di detto fabbricato risultano essere le seguenti: pavimentazione di tutti i locali (ad eccezione dei locali di sgombero e della centrale termica) realizzata in doghe di legno, soffitti realizzati anch'essi con doghe di legno e travi a vista, muratura perimetrale interna vani realizzata in parte in arenino frastassato e parte in pietra a vista, scale di accesso piano terra – piano primo realizzate in legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera protetti parte da scuri e parte da grate in ferro, per i serramenti interni sono state riutilizzate le vecchie porte preesistenti debitamente ristrutturare. Muratura perimetrale esterna realizzata totalmente in pietra a vista, copertura su fabbricato principale realizzata con lose di pietra, locali accessori realizzata con lastre di acciaio preverniciato. Gronde, discese, frontalini realizzati in acciaio preverniciato. Impianto elettrico totalmente sottotraccia, impianto di riscaldamento completamente ex novo funzionante a gas con calderina e bollitore integrato nell'impianto, elementi radianti parte in ghisa e parte in tubolare di alluminio. L'immobile di cui trattasi è stato oggetto di totale ristrutturazione con pratiche edilizie presentate negli anni 2011-2013-2014 e 2018.

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 15, particella 612, subal- terno 3, piano T-1, comune H451, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 12.5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**  
**agricolo sito in Roccaverano (AT),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: B**  
**agricolo sito in Roccaverano (AT),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: C**  
**agricolo sito in Roccaverano (AT),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: D**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roccaverano (AT), Via Colombera n.83**  
**Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn.

OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Roccaverano (AT), Via Colombera n.83

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

sito in Roccaverano (AT), Via Colombera n.83

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** C

sito in Roccaverano (AT), Via Colombera n.83

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** D

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roccaverano (AT), Via Colombera n.83**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Certificato scaduto 2023, con classe definita "F".

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roccaverano (AT) CAP: 14050 frazione: Regione Pistù, Via Co-**

**lombera n.83**

Numero pratica: Mappale 612 sub.3 foglio numero 15 – civile abitazione per la quale sono state richieste diverse autorizzazioni comunali relative alla sua ristrutturazione, nel dettaglio: A) permesso di costruire num.8/2011 in data 08/ottobre/2011, B) Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA del 31/10/2013 protocollo numero 2018, variante in corso d'opera per ampliamento del 20%, C) richiesta certificato di agibilità – abitabilità in data 20/12/2013 protocollo numero 2332, D) permesso di costruire numero 2/2014 del 03/Aprile/2014, E) SCIA in sanatoria protocollo numero 1920 del 10/10/2018, F) segnalazione certificata di agibilità in data 07/12/2018 relativa a tutte le pratiche sopra indicate trasmessa al Comune di Roccaverano protocollo num.0002320 del 13/12/2018 Tit.10 cl.1. G) accatastamento finale delle opere in data 06/11/2018 protocollo AT0050226

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: DI SEGUITO LE PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE PRESSO IL COMPETENTE ORGANO COMUNALE. Mappale 612 sub.3 foglio numero 15 – civile abitazione per la quale sono state richieste diverse autorizzazioni comunali relative alla sua ristrutturazione, nel dettaglio: A) permesso di costruire num.8/2011 in data 08/ottobre/2011, B) Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA del 31/10/2013 protocollo numero 2018, variante in corso d'opera per ampliamento del 20%, C) richiesta certificato di agibilità – abitabilità in data 20/12/2013 protocollo numero 2332, D) permesso di costruire numero 2/2014 del 03/Aprile/2014, E) SCIA in sanatoria protocollo numero 1920 del 10/10/2018, F) segnalazione certificata di agibilità in data 07/12/2018 relativa a tutte le pratiche sopra indicate trasmessa al Comune di Roccaverano protocollo num.0002320 del 13/12/2018 Tit.10 cl.1. G) accatastamento finale delle opere in data 06/11/2018 protocollo AT0050226

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**agricolo**

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

agricolo

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: C****Abitazione di tipo civile [A2]**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	FABBRICATO GIA' OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL 20% CONCESSO DALL'ENTE COMUNALE NELLE PROGETTAZIONI DEPOSITATE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO TECNICO.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: D**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.470,00****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	2.470,00	1,00	2.470,00
		<b>2.470,00</b>		<b>2.470,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.760,00**

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
prato	sup reale lorda	1.760,00	1,00	1.760,00
		<b>1.760,00</b>		<b>1.760,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto C

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20.982,00****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	20.982,00	1,00	20.982,00
		<b>20.982,00</b>		<b>20.982,00</b>

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

L'immobile oggetto della presente procedura risulta essere un fabbricato a due piani fuori terra posto nell'immediata periferia del Comune di Roccaverano. Nel dettaglio risulta così essere composto: piano terra numero 4 camere, cucina, numero due locali di sgombero, locale bagno, locale centrale termica, forno a legna esterno, piano primo (2°ft.) numero 5 camere da letto, numero 3 servizi igienici. Le rifiniture di detto fabbricato risultano essere le seguenti: pavimentazione di tutti i locali (ad eccezione dei locali di sgombero e della centrale termica) realizzata in doghe di legno, soffitti realizzati anch'essi con doghe di legno e travi a vista, muratura perimetrale interna vani realizzata in parte in arenino frassato e parte in pietra a vista, scale di accesso piano terra – piano primo realizzate in legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera protetti parte da scuri e parte da grate in ferro, per i serramenti interni sono state riutilizzate le vecchie porte preesistenti debitamente ristrutturare. Muratura perimetrale esterna realizzata totalmente in pietra a vista, copertura su fabbricato principale realizzata con lastre di pietra, locali accessori realizzata con lastre di acciaio preverniciato. Gronde, discese, frontalini realizzati in acciaio preverniciato. Impianto elettrico totalmente sottotraccia, impianto di riscaldamento completamente ex novo funzionante a gas con calderina e bollitore integrato nell'impianto, elementi radianti parte in ghisa e parte in tubolare di alluminio. L'immobile di cui trattasi è stato oggetto di totale ristrutturazione con pratiche edilizie presentate negli anni 2011-2013-2014 e 2018.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: Terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011-2013-2014-2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio di mappa num.15 mapp.612 subalterno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ottimo stato di conservazione e manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Varie:**

L'immobile oggetto della presente procedura risulta essere un fabbricato a due piani fuori terra posto nell'immediata periferia del Comune di Roccaverano. Nel dettaglio risulta così essere composto: piano terra numero numero 4 camere, cucina, numero due locali di sgombero, locale bagno, locale centrale termica, forno a legna esterno, piano primo (2°ft.) numero 5 camere da letto, numero 3 servizi igienici. Le rifiniture di detto fabbricato risultano essere le seguenti: pavimentazione di tutti i locali (ad eccezione dei locali di sgombero e della centrale termica) realizzata in doghe di legno, soffitti realizzati anch'essi con doghe di legno e travi a vista, muratura perimetrale interna vani realizzata in parte in arenino frastassato e parte in pietra a vista, scale di accesso piano terra – piano primo realizzate in legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera protetti parte da scuri e parte da grate in ferro, per i serramenti interni sono state riutilizzate le vecchie porte preesistenti debitamente ristrutturare. Muratura perimetrale esterna realizzata totalmente in pietra a vista, copertura su fabbricato principale realizzata con lose di pietra, locali accessori realizzata con lastre di acciaio preverniciato. Gronde, discese, frontalini realizzati in acciaio preverniciato. Impianto elettrico totalmente sottotraccia, impianto di riscaldamento completamente ex novo funzionante a gas con calderina e bollitore integrato nell'impianto, elementi radianti parte in ghisa e parte in tubolare di alluminio. L'immobile di cui trattasi è stato oggetto di totale ristrutturazione con pratiche edilizie presentate negli anni 2011-2013-2014 e 2018.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

misurazioni in sito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso abitativo piano terra	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
locali accessori all'abitazione	sup reale lorda	34,00	1,00	34,00
tettoie	sup reale lorda	4,00	1,00	4,00
locali ad uso abitativo piano primo	sup reale lorda	162,00	1,00	162,00
		<b>350,00</b>		<b>350,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

prezzi di mercato riferito alla zona oggetto di perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Ufficio tecnico di Roccaverano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.470,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.470,00	€ 1,00	€ 2.470,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.470,00
Valore corpo			€ 2.470,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.470,00

#### B. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
prato	1.760,00	€ 1,00	€ 1.760,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.760,00
Valore corpo			€ 1.760,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.760,00

**C. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.982,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	20.982,00	€ 1,00	€ 20.982,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.982,00
Valore corpo			€ 20.982,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.982,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.982,00

**D. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 528.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso abitativo piano terra	150,00	€ 1.600,00	€ 240.000,00
locali accessori all'ab- itazione	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00
tettoie	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
locali ad uso abitativo piano primo	162,00	€ 1.600,00	€ 259.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 528.400,00
Valore corpo			€ 528.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 528.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 528.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	2.470,00	€ 2.470,00	€ 2.470,00
B	agricolo	1.760,00	€ 1.760,00	€ 1.760,00
C	agricolo	20.982,00	€ 20.982,00	€ 20.982,00
D	Abitazione di tipo civile [A2]	350,00	€ 528.400,00	€ 528.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 553.612,00

**Lotto: 003 - terreni agricoli**

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

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria H451 , foglio 17, particella 11, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 5950

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria H451, foglio 17, particella 12, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 2070

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**  
agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero

**Identificativo corpo: B**  
agricolo sito in Roccaverano (AT),  
Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2011 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 11/07/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2012 ai nn. OMISSIS registrato a ACQUI TERME in data 25/06/2012 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**  
agricolo sito in Roccaverano (AT),  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

**agricolo sito in Roccaverano (AT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

### **7.2 Conformità urbanistica:**

**agricolo**

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.950,00****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco ceduo	sup reale lorda	5.950,00	1,00	5.950,00
		<b>5.950,00</b>		<b>5.950,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Terreno agricolo. Coltivazione primaria bosco e prato. Morfologia del terreni con elevato declivio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.070,00**

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco ceduo	sup reale lorda	2.070,00	1,00	2.070,00
		<b>2.070,00</b>		<b>2.070,00</b>

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

#### 8.2 Fonti di informazione:

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.975,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco ceduo	5.950,00	€ 0,50	€ 2.975,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.975,00
Valore corpo			€ 2.975,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.975,00

**B. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.035,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco ceduo	2.070,00	€ 0,50	€ 1.035,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.035,00
Valore corpo			€ 1.035,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.035,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.035,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	5.950,00	€ 2.975,00	€ 2.975,00
B	agricolo	2.070,00	€ 1.035,00	€ 1.035,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.010,00

**Allegati**

ALLEGATO "A" – fotogrammi immobile collabente mappale 454.

ALLEGATO "B" – fotogrammi immob. di civile abitazione mappale 612

ALLEGATO "C" – trascrizione pignoramento immobiliare presso Agenzia delle Entrate.

ALLEGATO "D" – certificato notarile formalità redatto da Notaio

ALLEGATO "E" – documentazione autorizzazioni edilizie presentate presso competente ufficio tecnico comunale + accatastamento finale dell'unità immobiliare ristrutturata.

ALLEGATO "F" – planimetrie immobili ad uso abitativo, visura

catastale aggiornata, dati elenco sub. Mapp.612,  
mappe wegis terreni agricoli.

ALLEGATO "G" – certificazioni impianto elettrico, idrico e APE.

ALLEGATO "H" - relazione peritale aggiuntiva con descrizione più dettagliata  
immobili oggetto di esecuzione.

Data generazione:

05-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Carlo Santino Acanfora**