# Tribunale di Alessandria
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **219/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotti: 1 Alessandria - Valmadonna, 2 Valenza, 3 Felizzano, 4 – Alessandria - via Porcellana**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Piccini**
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Fax: 3495886873
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Valmadonna

**Corpo:** 488 sub.1

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

OMISSIS, foglio 8, particella 488, subalterno 1, indirizzo via del Sabbione n.102, piano T, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 193, rendita € € 387,34

**Corpo:** 488 sub.2

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

OMISSIS, foglio 8, particella 488, subalterno 2, indirizzo via del Sabbione n.102, piano 1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 214, rendita € € 619,75

**Corpo:** 87

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandriafoglio 8, particella 87, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € € 13,05, reddito agrario: € € 8,59,

**Corpo:** 91

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandriafoglio 8, particella 91, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6940, reddito dominicale: € € 43,01, reddito agrario: € € 41,22,

**Corpo:** 100

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandriafoglio 8, particella 100, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3820, reddito dominicale: € € 23,67, reddito agrario: € € 22,69,

**Corpo:** 271

**Categoria:** agricolo



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

OMISSIS, sezione censuaria Alessandriafoglio 8, particella 271, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4650, reddito dominicale: € € 28,82, reddito agrario: € € 27,62,

**Corpo:** 300

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandriafoglio 8, particella 300, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 7133, reddito dominicale: € € 25,79, reddito agrario: € € 23,95,

**Corpo:** 588

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Alessandriafoglio 8, particella 588, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21.367, reddito dominicale: € € 132,42, reddito agrario: € € 126,90,

**Corpo:** 589

**Categoria:** Bene futuro [F]

OMISSIS, foglio 8, particella 589, comune Alessandria, categoria F/6

**Corpo:** 590

**Categoria:** Bene futuro [F]

OMISSIS, foglio 8, particella 590, comune Alessandria, categoria F/6

**Lotto:** 004 - via Porcellana Alessandria

**Corpo:** Fg.29 mappale 205

**Categoria:** agricolo

OMISSIS sede in MILANO (MI), sezione censuaria Alessandria foglio 29, particella 205, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 4590, reddito dominicale: € 56,89, reddito agrario: € 40,30,

**Bene:** nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** 87

**Categoria:** agricolo



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

OMISSIS sede in MILANO (MI) 03339740122, sezione censuaria Valenzafoglio 45, particella 87, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 6070, reddito dominicale: € € 10,97, reddito agrario: € € 1,88,

**Corpo:** 83

**Categoria:** agricolo

OMISSIS sede in MILANO (MI) 03339740122, sezione censuaria Valenzafoglio 45, particella 83, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € € 2,31, reddito agrario: € € 0,40,

**Bene:** via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 003

**Corpo:** 282 sub.3

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

OMISSIS sede in MILANO (MI), foglio 21, particella 282, subalterno 3, indirizzo via Tripoli 34, piano T-1, comune Felizzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 51, rendita € € 71,27

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Valmadonna

**Corpo:** 488 sub.1

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Corpo:** 488 sub.2

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Corpo:** 87

**Libero**

**Corpo:** 91

**Libero**

**Corpo:** 100

**Libero**

**Corpo:** 271

**Libero**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Corpo:** 300

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Corpo:** 588

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Corpo:** 589

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Corpo:** 590

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Lotto:** 004 - via Porcellana Alessandria

**Corpo:** Fg.29 mappale 205

**Libero**

**Bene:** nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** 87

**Libero**

**Corpo:** 83

**Libero**

**Bene:** via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 003

**Corpo:** 282 sub.3

**Libero**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Valmadonna

**Corpo:** 488 sub.1

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

**Corpo:** 488 sub.2



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

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

**Corpo:** 87

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

**Corpo:** 91

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

**Corpo:** 100

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

**Corpo:** 271

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

**Corpo:** 300

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

**Corpo:** 588

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

**Corpo:** 589

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

**Corpo:** 590

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

**Lotto:** 004 - via Porcellana Alessandria

**Corpo:** Fg.29 mappale 205

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

**Bene:** nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** 87

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

**Corpo:** 83

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

**Bene:** via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 003

**Corpo:** 282 sub.3

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



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Valmadonna

**Corpo:** 488 sub.1

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 488 sub.2

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 87

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 91

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 100

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 271

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 300

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 588

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 589

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 590

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 004 - via Porcellana

**Corpo:** Fg.29 mappale 205

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Corpo:** 87

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** 83

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 003

**Corpo:** 282 sub.3

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Beni:** via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122
**Lotto:** 001 - Valmadonna

**Corpo:** 488 sub.1
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 488 sub.2
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 87
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 91
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 100
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 271
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 300
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 588
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 589
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 590
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - via Porcellana Alessandria

**Corpo:** Fg.29 mappale 205
Comproprietari: Nessuno

**Beni:** nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048
**Lotto:** 002

**Corpo:** 87
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 83
Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023
**Lotto:** 003

**Corpo:** 282 sub.3
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Lotto:** 001 - Valmadonna

**Corpo:** 488 sub.1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 488 sub.2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 87

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 91

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 100

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 271

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 300

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 588

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 589

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 590

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - via Porcellana

**Corpo:** Fg.29 mappale 205

**Misure Penali:** NO

**Beni:** nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** 87

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 83

**Misure Penali:** NO



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Beni:** via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 003

**Corpo:** 282 sub.3

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Valmadonna

**Corpo:** 488 sub.1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - via Porcellana

**Corpo:** Fg.29 mappale 205

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002

**Corpo:** 87

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 003

**Corpo:** 282 sub.3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via del Sabbione, 102 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Valmadonna
**Valore complessivo intero:** 344.770,07



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Lotto:** 004 - via Porcellana Alessandria
**Valore complessivo intero:** 6.242,40
**Bene:** nei pressi di via del Sabbione - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002
**Valore complessivo intero:** 6.247,50
**Bene:** via Tripoli 34 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 003
**Valore complessivo intero:** 17.220,50



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Valmadonna**
via del Sabbione, 102

## Lotto: 001 - Valmadonna

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si
**Data di presentazione:** 10-10-2025

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

**Identificativo corpo: 488 sub.1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: con sub.4 bene comune non censibile.

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 488, subalterno 1, indirizzo via del Sabbione n.102, piano T, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 193, rendita € € 387,34
Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2002 Pratica n. 297375 in atti dal 22/11/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.266641.1/2002) COSTITUZIONE del 24/10/2002 Pratica n. 266641 in atti dal 24/10/2002 COSTITUZIONE (n. 2243.1/2002)
Confini: sub.4 del mappale 488 (cortile bcnc), mappale 86, tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni
Regolarizzabili mediante: docfa
Descrizione delle opere da sanare: chiusura vano sottoscala nei pressi della cucina, chiusura passaggio da camera a locale di sgombero, apertura porta verso proprietà confinante al mappale 86 dal suddetto locale di sgombero. Presenza di piscina coperta nel locale taverna.
docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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

**Identificativo corpo: 488 sub.2.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Note: con sub.4 bene comune non censibile.

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 488, subalterno 2, indirizzo via del Sabbione n.102, piano 1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 214, rendita € € 619,75
Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2002 Pratica n. 297375 in atti dal 22/11/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.266641.1/2002) COSTITUZIONE del 24/10/2002 Pratica n. 266641 in atti dal 24/10/2002 COSTITUZIONE (n. 2243.1/2002)
Confini: vuoto su sub.4 del mappale 488 (cortile bcnc), mappale 86, tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa destinazione spazi interni
Regolarizzabili mediante: docfa
Descrizione delle opere da sanare: realizzato w.c. cieco in piano 1° il luogo di quanto indicato come ripostiglio sulla planimetria catastale in atti.
docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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

**Identificativo corpo: 87.**

**agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: terreno incolto

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 87, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € € 13,05, reddito agrario: € € 8,59
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: mappale 301 del Foglio 8, via del Sabbione ed altro foglio di mappa.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.**

**Identificativo corpo: 91.**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: seminativo

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 91, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6940, reddito dominicale: € € 43,01, reddito agrario: € € 41,22
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: via del Sabbione, mappali 88, 89, 93, 372, 100 del Foglio 8 ed altro foglio di mappa.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.**

**Identificativo corpo: 100.**

**agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: seminativo

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 100, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3820, reddito dominicale: € € 23,67, reddito agrario: € € 22,69
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: via del Sabbione, mappali 91, 372 del Foglio 8.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.**

**Identificativo corpo: 271.**

**agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: seminativo

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 271, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4650, reddito dominicale: € € 28,82, reddito agrario: € € 27,62
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: mappali 61, 588, 82, 83, 64, 296, del Foglio 8.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.**

**Identificativo corpo: 300.**

**agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: prato con parte di vigneto non doc

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 300, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 7133, reddito dominicale: € € 25,79, reddito agrario: € € 23,95
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: via del Sabbione e mappali nn.588, 488, 86, 589, 61, del Foglio 8.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul terreno.**

**Identificativo corpo: 588.**

**agricolo sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: derivante dalla soppressione dell'originario mappale 487 indicato nell'atto di pignoramento.

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 8, particella 588, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21.367, reddito dominicale: € € 132,42, reddito agrario: € € 126,90
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/2025 Pratica n. AL0008084 in atti dal 07/02/2025 presentato il 07/02/2025 (n. 8084.1/2025), con questo frazionamento viene soppresso originario mappale n.487.
Confini: via del Sabbione e mappali nn.364, 81, 445, 82, 271, 61, 300, 589, 575, 590, 488, tutti del Foglio 8.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancato censimento del campo da calcetto in sintetico
Regolarizzabili mediante: T.M. e DOCFA
T.M. e DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il campo da calcetto in sintetico di dimensioni 25 x 15 m non risulta censito.**

**Identificativo corpo: 589.**

**Bene futuro [F] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: derivante dalla soppressione dell'originario mappale 487 indicato nell'atto di pignoramento.

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 589, comune Alessandria, categoria F/6
Derivante da: COSTITUZIONE del 07/02/2025 Pratica n. AL0008086 in atti dal 07/02/2025 (n. 8084.1/2025) Originario mappale 487 deriva da TIPO MAPPALE del 29/01/1997 in atti dal 29/01/1997 (n. 321.1/1997)
Confini: mappali nn.588, 300, 86,tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incompleto censimento a Catasto Fabbricati del rustico esistente attualmente indicato con categoria F/6: fabbricato in attesa dichiarazione.
Regolarizzabili mediante: DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Completamento della dichiarazione a Catasto Fabbricati.
DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

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

**Identificativo corpo: 590.**

**Bene futuro [F] sito in frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Note: derivante dalla soppressione dell'originario mappale 487 indicato nell'atto di pignoramento.

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 590, comune Alessandria, categoria F/6
Derivante da: COSTITUZIONE del 07/02/2025 Pratica n. AL0008086 in atti dal 07/02/2025 (n. 8084.1/2025) Originario mappale 487 deriva da TIPO MAPPALE del 29/01/1997 in atti dal 29/01/1997 (n. 321.1/1997)
Confini: mappali nn.588, 575, 488, tutti del Foglio 8.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incompleto censimento a Catasto Fabbricati del rustico esistente attualmente indicato con categoria F/6: fabbricato in attesa dichiarazione.
Regolarizzabili mediante: DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Completamento della dichiarazione a Catasto Fabbricati.
DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 488 sub.1**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**Identificativo corpo: 488 sub.2**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Identificativo corpo: 87**
**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Libero**

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**Identificativo corpo: 91**
**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Libero**

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: Appezzamento appare coltivato a seminativo al momento del sopralluogo. In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**Identificativo corpo: 100**
**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Libero**

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: Appezzamento appare coltivato a seminativo al momento del sopralluogo. In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**Identificativo corpo: 271**
**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Libero**

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: Appezzamento appare arato ma non seminato. In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**Identificativo corpo: 300**
**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**Identificativo corpo: 588**
**agricolo sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**Identificativo corpo: 589**
**Bene futuro [F] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### Opponibilità ai terzi: NO
Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Identificativo corpo: 590**
**Bene futuro [F] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.1

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.2

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 87

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 91

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 100

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 271

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/06/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 300

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/06/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 588



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/06/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 589

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/06/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 590

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 488 sub.1**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**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** alla data della perizia:
**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: 488 sub.2**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**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** alla data della perizia:



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**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: 87**
**sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**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** alla data della perizia:
**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: 91**
**sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**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** alla data della perizia:
**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: 100**
**sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**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** alla data della perizia:
**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: 271**
**sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**momento della perizia:** Nessuna.
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:
**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: 300**
**sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**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** alla data della perizia:
**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: 588**
**sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**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** alla data della perizia:
**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: 589**
**Bene futuro [F] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**
**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** alla data della perizia:
**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: 590**
**Bene futuro [F] sito in Alessandria (AL), via del Sabbione, 102**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**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** alla data della perizia:
**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:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di atto di rettifica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: L'atto sopraccitato succede all'atto di permuta del Notaio OMISSIS del 22/02/2002 rep.10671, registrato a Milano 5 in data 13/03/2002 al n.1053 serie 2v e trascritto in Alessandria in data 19/03/2002 ai nn.2180/1520 con il quale OMISSIS acquisisce intero proprietà.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di atto di rettifica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: L'atto sopraccitato succede all'atto di permuta del Notaio OMISSIS del 22/02/2002 rep.10671, registrato a Milano 5 in data 13/03/2002 al n.1053 serie 2v e trascritto in Alessandria in data 19/03/2002 ai nn.2180/1520 con il quale OMISSIS acquisisce intero proprietà.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.2

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 87

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 91

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 100

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 271

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 300

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 588

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 589

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 590

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ  (Testo unico)
Per lavori: rifacimento intonaco esterno e sostituzione persiane
Presentazione in data 09/06/2000 al n. di prot. D03576
NOTE: fine lavori in data 28/07/2000.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.1

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ  (Testo unico)
Per lavori: recinzione parziale proprietà con rete plastificata e paletti
Presentazione in data 22/02/2002 al n. di prot. D23404
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.1

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ  (Testo unico)
Per lavori: rifacimento intonaco esterno e sostituzione persiane
Presentazione in data 09/06/2000 al n. di prot. D03576
NOTE: fine lavori in data 28/07/2000.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.2

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ  (Testo unico)
Per lavori: recinzione parziale proprietà con rete plastificata e paletti
Presentazione in data 22/02/2002 al n. di prot. D23404
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.2

### 7.1 *Conformità edilizia:*

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



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le 2 pratiche edilizie citate non comprendono elaborati grafici relativi agli interni dei fabbricati. La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria.**

Note generali sulla conformità: Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.1

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

**Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le 2 pratiche edilizie citate non comprendono elaborati grafici relativi agli interni dei fabbricati. La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria.**

Note generali sulla conformità: Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.2

**agricolo**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 87

**agricolo**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 91

**agricolo**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 100

**agricolo**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 271

**agricolo**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 300

**agricolo**
Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia: La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria. Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 588

**Bene futuro [F]**
Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia: La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria. Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.**

Note generali sulla conformità: Il rustico presente appare di vecchia data, come il cascinale risalente al 1800, antecedente P.R.G.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 589

**Bene futuro [F]**
Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia: La DIA n. 266641.1/2002 citata in atto del 25/07/2013 Notaio OMISSIS Repertorio n. 15342 indicata in questa forma priva di data NON è reperibile presso l'Archivio del Comune di Alessandria. Non si può escludere la necessità di pratiche di Sanatoria e relativi costi in assenza della possibilità di presa visione della DIA sopraccitata, per la quale è stata fornita dichiarazione del Nucleo Archivio del Comune di Alessandria.**

Note generali sulla conformità: Il rustico presente appare di vecchia data, come il cascinale risalente al 1800, antecedente P.R.G.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 590

### *7.2 Conformità urbanistica:*

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.1

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 488 sub.2

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. con fascia di rispetto stradale di cui all'art.56 delle N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIIa 3 di cui all'art.51 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 87



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. con fascia di rispetto stradale di cui all'art.56 delle N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIb 3 di cui all'art.51 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 91

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. con fascia di rispetto stradale di cui all'art.56 delle N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIb 3 di cui all'art.51 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 100

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. Prescrizioni geologiche - parte in area di collina classe IIIa1 di cui all'art.51 N.T.A. |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 271

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. Fascia di rispetto stradale in parte con rif. art.56 N.T.A. Prescrizioni geologiche - parte area di collina classe IIIa3 e parte in area di collina classe IIb di cui all'art.51 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 300

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. Prescrizioni geologiche - parte area di collina classe IIe1 di cui all'art.51 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il CDU destina area alle**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**sole attività agricole, il campo da calcetto in sintetico pare non ammesso. Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 588

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIe1 di cui all'art.51 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 589

**frazione: Valmadonna, via del Sabbione, 102**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. Prescrizioni geologiche - area di collina classe IIe1 di cui all'art.51 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 590



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **488 sub.1**

Porzione di cascinale bifamiliare articolato nel piano terreno e collegato internamente con altra u.i. soprastante (sub.2) compresa nel pignoramento. Sono presenti: ingresso, cucina/soggiorno, tavernetta (comprendente piscina coperta), disimpegno con w.c. di servizio. camera e locale di sgombero. E' inoltre presente basso fabbricato isolato uso legnaia/sgombero nel cortile antistante. Prospetto omogeneo con intonaco tinteggiato, persiane e griglie anti-intrusione, serramenti eterogenei in parte in legno ed in parte in alluminio nella zona tavernetta con piscina. Pavimentazione in cotto o gres , porte interne in legno massello ed intonaco civile tinteggiato. Il fabbricato risulta di tarda epoca, con ultimi interventi di ristrutturazione parzialmente documentati risalenti ai primi anni 2000. La caldaia per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria è ubicata nella porzione del cascinale esclusa dal pignoramento. E' presente in falda impianto fotovoltaico da 18 kw ad alimentare la pompa di calore a servizio dei sub.1 (p.t.) e 2 (p.1°). Il cortile antistante risulta pavimentato in porfido con buona viabilità di accesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,00**
E' posto al piano: terreno
L'edificio è stato costruito nel: 1800
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 102 di via del Sabbione in frazione Valmadonna; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stabilmente abitato. Il sub.1 appare zona giorno del soprastante sub.2 più che u.i. autonoma.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | pompa di calore con impianto fotovoltaico ed accumulo |
| Stato impianto | attivo |
| Potenza nominale | 18 kw |

**Condizionamento e climatizzazione:**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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 |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
con riferimento alla superficie catastale indicata in visura, verificata con misure a campione sulla base della planimetria catastale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione | superf. esterna lorda | 181,00 | 1,00 | 181,00 |
| | | | | |
| sgombero/ tavernetta | superf. esterna lorda | 19,00 | 0,50 | 9,50 |
| | | | | |
| legnaia | superf. esterna lorda | 20,00 | 0,15 | 3,00 |
| | | | | |
| | | **220,00** | | **193,50** |

**Pertinenze:**

488 sub.1
1. Cortile — Valore a corpo: € **0**
Note: Mappale 488 sub.4 bene comune non censibile



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **488 sub.2**

Porzione di cascinale bifamiliare articolato nei piano primo e secondo, collegato internamente con altra u.i. sottostante (sub.1) compresa nel pignoramento. Sono presenti: ampio soggiorno divisibile, 2 bagni (di cui uno cieco), due camere e disimpegno in piano primo; camera mansardata in piano secondo collegata da scala interna. Prospetto omogeneo con intonaco tinteggiato, persiane, serramenti in alluminio. Pavimentazione in cotto o gres, pareti intonacate con pilastri di mattoni pieni a vista, tetto in legno a vista. Il fabbricato risulta di tarda epoca, con ristrutturazione totale della u.i. da circa 20 anni (pur non documentata). La caldaia per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria è ubicata nella porzione del cascinale esclusa dal pignoramento. E' presente in falda impianto fotovoltaico da 18 kw ad alimentare la pompa di calore a servizio dei sub.1 (p.t.) e 2 (p.1°).

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **218,00**
E' posto al piano: primo e secondo
L'edificio è stato costruito nel: 1800
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 102 di via del Sabbione in frazione Valmadonna; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00 m di altezza media in presenza di falda a vista
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stabilmente abitato. Di fatto il subalterno 2 appare la zona notte del subalterno 1 più che unità immobiliare autonoma.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | pompa di calore con impianto fotovoltaico ed accumulo |
| Stato impianto | attivo |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| Potenza nominale | 18 kw |

**Condizionamento e climatizzazione:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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 |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
con riferimento alla planimetria catastale, verificata con misure a campione in fase di sopralluogo.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione p.1 | superf. esterna lorda | 193,00 | 1,00 | 193,00 |
| | | | | |
| abitazione piano 2° mansardato | superf. esterna lorda | 25,00 | 0,80 | 20,00 |
| | | | | |
| | | **218,00** | | **213,00** |

**Pertinenze:**

488 sub.2
1. Cortile — Valore a corpo: € **0**
Note: Mappale 488 sub.4 bene comune non censibile



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **87**

Terreno incolto occupato da arbusti ed erba alta posto al margine di via del Sabbione ed accessibile da strada sterrata dalla stessa dipartentesi. Il Mappale si trova sul lato opposto dei terreni circostanti il fabbricato principale e non confina con alcuno degli altri mappali pignorati.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.330,00**
il terreno risulta di forma triangolare ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie assenti
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee incolto produttivo

**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:**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| terreno incolto | superf. esterna lorda | 1.330,00 | 1,00 | 1.330,00 |
| | | | | |
| | | **1.330,00** | | **1.330,00** |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **91**

Terreno coltivato a seminativo unitamente al margine di via del Sabbione. Il Mappale si trova sul lato opposto dei terreni circostanti il fabbricato principale e confina con il mappale 100 del Foglio 8 compreso nel pignoramento.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.940,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie seminativo
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee frumento

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| 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:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| seminativo | superf. esterna lorda | 6.940,00 | 1,00 | 6.940,00 |
| | | | | |
| | | **6.940,00** | | **6.940,00** |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **100**

Terreno coltivato a seminativo unitamente al margine di via del Sabbione. Il Mappale si trova sul lato opposto dei terreni circostanti il fabbricato principale e confina con il mappale 91 del Foglio 8 compreso nel pignoramento.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.820,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie seminativo
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee frumento

Stato di manutenzione generale: buono

**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 |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| seminativo | superf. esterna lorda | 3.820,00 | 1,00 | 3.820,00 |
| | | | | |
| | | **3.820,00** | | **3.820,00** |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **271**

Terreno agricolo arato, posto nella parte bassa del più ampio sedime comprendente anche i fabbricati.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.650,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie seminativo
Sistemi irrigui presenti assenti

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**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:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| seminativo | superf. esterna lorda | 4.650,00 | 1,00 | 4.650,00 |
| | | | | |
| | | **4.650,00** | | **4.650,00** |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **300**

Terreno agricolo retrostante in fabbricati, cintato verso la via del Sabbione ed in parte coltivato a vigneto per produzione propria ed in parte a prato.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.133,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia collinare
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee prato
Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

**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:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| vigneto e prato | superf. esterna lorda | 7.133,00 | 1,00 | 7.133,00 |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| | **7.133,00** | **7.133,00** |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **588**

Terreno agricolo di ampie dimensioni comprendente viabilità di accesso da via del Sabbione ai fabbricati, zona posteggio non asfaltata e, sul pendio degradante sottostante i fabbricati, campo da calcio a 5 in sintetico di dimensioni m 25 x 15, completo di porte e recinzione senza fabbricati accessori annessi. La parte restante risulta destinata alla originaria destinazione di seminativo.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.367,00**
il terreno risulta di forma poligonale ed orografia collinare
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

**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:**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| 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:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| seminativo | superf. esterna lorda | 21.367,00 | 1,00 | 21.367,00 |
| | | | | |
| | | **21.367,00** | | **21.367,00** |

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **589**

Area di cortile pianeggiante di 265 mq, adiacente alla porzione di cascinale escluso dal pignoramento (mappale 86) ma confinante con altri mappali compresi in esso. E' presente fabbricato rustico di dimensioni di m 3,40 x 5,70 circa ad uso deposito (ex pollaio ?) con forno esterno, per il quale non risulta perfezionato il censimento e non è pertanto disponibile planimetria catastale. Struttura in muratura con copertura a falda unica con struttura in legno e manto di copertura in parte con onduline ed in parte in coppi, parzialmente intonacato.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Superficie complessiva di circa mq **19,00**
E' posto al piano: terreno
L'edificio è stato costruito nel: apparentemente ante '67
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**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:**
con riferimento alle dimensioni dei fabbricati presenti rilevati in loco.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| rustico | superf. esterna lorda | 19,00 | 1,00 | 19,00 |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| | **19,00** | **19,00** |

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **590**

Area di cortile pianeggiante di 95 mq, antistante alla porzione di cascinale escluso dal pignoramento (mappale 86) ma confinante con altri mappali compresi in esso. E' presente fabbricato rustico di dimensioni di m 5,30 x 8,70 circa ad uso deposito con portico, per il quale non risulta perfezionato il censimento e non è pertanto disponibile planimetria catastale. Struttura in muratura con copertura a falda unica con struttura in legno e manto di copertura in coppi, parzialmente intonacato.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**
E' posto al piano: terreno
L'edificio è stato costruito nel: apparentemente ante '67
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**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:**
con riferimento alle dimensioni dei fabbricati presenti rilevati in loco.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| rustico | superf. esterna lorda | 46,00 | 1,00 | 46,00 |
| | | | | |
| | | **46,00** | | **46,00** |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari 1°



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

semestre 2025. REGIONE PIEMONTE BU14S2 03/04/2025 - Pubblicazione delle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni approvati validi per anno 2025..

### 8.3 Valutazione corpi:

**488 sub.1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.865,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Abitazione | 181,00 | € 790,00 | € 142.990,00 |
| sgombero/ tavernetta | 9,50 | € 790,00 | € 7.505,00 |
| legnaia | 3,00 | € 790,00 | € 2.370,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 152.865,00 |
| Valore Corpo | | | € 152.865,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 152.865,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 152.865,00 |

**488 sub.2. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.270,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Abitazione p.1 | 193,00 | € 790,00 | € 152.470,00 |
| abitazione piano 2° mansardato | 20,00 | € 790,00 | € 15.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 168.270,00 |
| Valore Corpo | | | € 168.270,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 168.270,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 168.270,00 |

**87. agricolo**
Altro Metodo di Valorizzazione.
Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12 Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione di incolto produttivo €/Ha 300. Mq 1.330 x 0,03 €/mq = € 39,9 arrotondato in € 50.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| terreno incolto | 1.330,00 | € 0,00 | € 0,00 |

| | |
|---|---|
| Valore Corpo | € 50,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 50,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 50,00 |

**91. agricolo**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.104,00.
Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12 Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione di seminativo €/Ha 16.000.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| seminativo | 6.940,00 | € 1,00 | € 6.940,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 6.940,00 |
| aumento del 60.00% | € 4.164,00 |
| Valore Corpo | € 11.104,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 11.104,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 11.104,00 |

**100. agricolo**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.112,00.
Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12 Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione di seminativo €/Ha 16.000.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| seminativo | 3.820,00 | € 1,00 | € 3.820,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 3.820,00 |
| aumento del 60.00% | € 2.292,00 |
| Valore Corpo | € 6.112,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 6.112,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 6.112,00 |

**271. agricolo**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.440,00.
Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12 Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione di seminativo €/Ha 16.000.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| seminativo | 4.650,00 | € 1,00 | € 4.650,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 4.650,00 |
| aumento del 60.00% | € 2.790,00 |
| Valore Corpo | € 7.440,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 7.440,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 7.440,00 |

**300. agricolo**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.266,00.
Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12 Pianura Alessandria riferiti alla reale condizione in parte a prato €/Ha 13.300 ed in parte a vigneto con uve non doc €/Ha 28.000.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| vigneto e prato | 7.133,00 | € 2,00 | € 14.266,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 14.266,00 |
| aumento del 0.00% | € 0,00 |
| Valore Corpo | € 14.266,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 14.266,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 14.266,00 |

**588. agricolo**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.187,20.
Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.12 Pianura Alessandria riferiti alla reale principale destinazione a seminativo €/Ha 16.000.
In assenza di chiara documentazione attestante la regolarità urbanistica del campo da calcetto in sintetico esistente.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| seminativo | 21.367,00 | € 1,00 | € 21.367,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 21.367,00 |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| aumento del 60.00% | € 12.820,20 |
| Valore Corpo | € 34.187,20 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 34.187,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 34.187,20 |

**589. Bene futuro [F]**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.700,00.
Si stima il rustico esistente con il metodo del costo di costruzione deprezzato data la vetusta dell'immobile con un costo unitario di 300 €/mq.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| rustico | 19,00 | € 300,00 | € 5.700,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 5.700,00 |
| aumento del 0.00% | € 0,00 |
| Valore Corpo | € 5.700,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 5.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 5.700,00 |

**590. Bene futuro [F]**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.500,00.
Si stima il rustico esistente con il metodo del costo di costruzione deprezzato data la vetusta dell'immobile con un costo unitario di 250 €/mq.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| rustico | 46,00 | € 250,00 | € 11.500,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 11.500,00 |
| aumento del 0.00% | € 0,00 |
| Valore Corpo | € 11.500,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 11.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 11.500,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | | | *ponderale* | |
|---|---|---|---|---|
| 488 sub.1 | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile | 193,50 | € 152.865,00 | € 152.865,00 |
| 488 sub.2 | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile | 213,00 | € 168.270,00 | € 168.270,00 |
| 87 | agricolo | 1.330,00 | € 50,00 | € 50,00 |
| 91 | agricolo | 6.940,00 | € 11.104,00 | € 11.104,00 |
| 100 | agricolo | 3.820,00 | € 6.112,00 | € 6.112,00 |
| 271 | agricolo | 4.650,00 | € 7.440,00 | € 7.440,00 |
| 300 | agricolo | 7.133,00 | € 14.266,00 | € 14.266,00 |
| 588 | agricolo | 21.367,00 | € 34.187,20 | € 34.187,20 |
| 589 | Bene futuro [F] | 19,00 | € 5.700,00 | € 5.700,00 |
| 590 | Bene futuro [F] | 46,00 | € 11.500,00 | € 11.500,00 |

**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% ) € 61.724,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 344.770,07**

## Lotto: 004 - via Porcellana Alessandria

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si
**Data di presentazione:** 10-10-2025

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

**Identificativo corpo: Fg.29 mappale 205.**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**agricolo sito in Alessandria (AL) CAP: via Porcellana**

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS sede in MILANO (MI) , sezione censuaria Alessandria, foglio 29, particella 205, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 4590, reddito dominicale: € 56,89, reddito agrario: € 40,30
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: via Porcellana e mappali nn.204, 47, 46, 39, 115, tutti del Foglio 29.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sui terreni.**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### Opponibilità ai terzi:
Note: Appezzamento appare coltivato a seminativo al momento del sopralluogo. In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg.29 mappale 205

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**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** alla data della perizia:
**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:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**agricolo**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.**

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Alessandria (AL) CAP: 15122, via Porcellana**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | Aree per attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | art.45 N.T.A. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/02/2026 allegato.**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg.29 mappale 205**

Terreno agricolo ad uso seminativo, di agevole accesso da via Porcellana, giacitura pianeggiante e forma regolare. Il terreno al momento del sopralluogo appare coltivato unitamente ai mappali adiacenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.590,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
Sistemi irrigui presenti assenti
Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

**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 |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Impianto antincendio:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| seminativo | sup reale lorda | 4.590,00 | 1,00 | 4.590,00 |
| | | | | |
| | | **4.590,00** | | **4.590,00** |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
REGIONE PIEMONTE BU14S2 03/04/2025 - Pubblicazione delle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni approvati validi per anno 2025..

### 8.3 Valutazione corpi:

**Fg.29 mappale 205. agricolo**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.344,00.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| seminativo | 4.590,00 | € 1,00 | € 4.590,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 4.590,00 |
| aumento del 60.00% | € 2.754,00 |
| Valore Corpo | € 7.344,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 7.344,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 7.344,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| Fg.29 mappale 205 | agricolo | 4.590,00 | € 7.344,00 | € 7.344,00 |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 1.101,60 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

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

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | **€ 6.242,40** |

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
nei pressi di via del Sabbione

## Lotto: 002

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si
**Data di presentazione:** 10-10-2025

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



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Identificativo corpo: 87.**

**agricolo sito in nei pressi di via del Sabbione**

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS sede in MILANO (MI) 03339740122 , sezione censuaria Valenza, foglio 45, particella 87, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 6070, reddito dominicale: € € 10,97, reddito agrario: € € 1,88
Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2024 Pratica n. AL0133113 in atti dal 05/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 133113.1/2024), terreno precedentemente censito quale seminativo con gli stessi identificativi. Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: mappali nn.83, 84, 88, 86, 92, 93, 91, 90, tutti del Foglio 45.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul mappale.**

**Identificativo corpo: 83.**

**agricolo sito in nei pressi di via del Sabbione**

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS sede in MILANO (MI) 03339740122 , sezione censuaria Valenza, foglio 45, particella 83, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € € 2,31, reddito agrario: € € 0,40
Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2024 Pratica n. AL0144074 in atti dal 05/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL3.10.2006 N. 262 (n. 144074.1/2024)), terreno precedentemente censito quale vigneto con gli stessi identificativi. Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: mappali nn.84, 87, tutti del Foglio 45 e strada vicinale.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti fabbricati sul mappale.**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi inesistenti.
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: 87**
**agricolo sito in Valenza (AL), nei pressi di via del Sabbione**
**Libero**

### Opponibilità ai terzi:
Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**Identificativo corpo: 83**
**agricolo sito in Valenza (AL), nei pressi di via del Sabbione**
**Libero**

### Opponibilità ai terzi:
Note: In data 19/01/2026 risulta verificata l'assenza di contratti di locazione in essere registrati in capo alla società OMISSIS C.F. 03339740122. Si allega risposta Agenzia Entrate.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 87

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 83

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



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 87**
**agricolo sito in Valenza (AL), nei pressi di via del Sabbione**
**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** alla data della perizia:
**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: 83**
**agricolo sito in Valenza (AL), nei pressi di via del Sabbione**
**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** alla data della perizia:
**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:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 87

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 83

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**agricolo**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 87

**agricolo**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto di terreno non risulta interessato da edificazioni.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 83

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**nei pressi di via del Sabbione**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | C.C. n.35 del 26/06/2018 ed integrato con Deliberazione n.25 del 31/05/2021 L.R. n.19/2009 - piano paesaggistico regionale D.G.R. n.233-35836 03/10/2017 |
| Zona omogenea: | area di salvaguardia assoluta di interesse naturalistico, paesaggistico o ambientale facente parte sistema collinare Area S |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 17.3 N.T.A. con destinazioni d'uso connesse all'attività agricola con le limitazioni del caso. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | Limitazioni all'edificabilità ai sensi L.R.11/2019 Testo Unico sulla tutela aree |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | |
|---|---|
| | naturali e della biodiversità. |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valenza in data 28/01/2026.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 87

**nei pressi di via del Sabbione**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | C.C. n.35 del 26/06/2018 ed integrato con Deliberazione n.25 del 31/05/2021 L.R. n.19/2009 - piano paesaggistico regionale D.G.R. n.233-35836 03/10/2017 |
| Zona omogenea: | area di salvaguardia assoluta di interesse naturalistico, paesaggistico o ambientale facente parte sistema collinare Area S |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 17.3 N.T.A. con destinazioni d'uso connesse all'attività agricola con le limitazioni del caso. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | Limitazioni all'edificabilità ai sensi L.R.11/2019 Testo Unico sulla tutela aree naturali e della biodiversità. |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valenza in data 28/01/2026.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 83

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **87**

Bosco naturale di robinia non gestito e privo di recenti tagli, accessibile da breve sentiero non carrabile dipartentesi dalla via del Sabbione. La redditività del terreno può essere data dalla produzione di legname da ardere pur con accessi non ottimali.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.070,00**
il terreno risulta di forma poligonale ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selvicolture bosco naturale di robinia

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**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:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

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



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| bosco ceduo e misto | superf. esterna lorda | 6.070,00 | 1,00 | 6.070,00 |
| | | | | |
| | | **6.070,00** | | **6.070,00** |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **83**

Bosco naturale di robinia non gestito e privo di recenti tagli, accessibile da breve sentiero non carrabile dipartentesi dalla via del Sabbione. La redditività del terreno può essere data dalla produzione di legname da ardere pur con accessi non ottimali.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.280,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selvicolture bosco naturale di robinia

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**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 |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**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:**
con riferimento alla visura catastale in atti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| bosco ceduo e misto | superf. esterna lorda | 1.280,00 | 1,00 | 1.280,00 |
| | | | | |
| | | **1.280,00** | | **1.280,00** |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

REGIONE PIEMONTE BU14S2 03/04/2025 - Pubblicazione delle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni approvati validi per anno 2025..

### 8.3 Valutazione corpi:

**87. agricolo**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.070,00.
Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.4A medio monferrato alessandrino riferiti alla reale condizione di bosco ceduo misto €/Ha 9.800.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| bosco ceduo e misto | 6.070,00 | € 1,00 | € 6.070,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 6.070,00 |
| Valore Corpo | | | € 6.070,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.070,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.070,00 |

**83. agricolo**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.280,00.
Con riferimento ai valori agricoli 2025 Regione Piemonte per Regione Agraria n.4A medio monferrato alessandrino riferiti alla reale condizione di bosco ceduo misto €/Ha 9.800.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| bosco ceduo e misto | 1.280,00 | € 1,00 | € 1.280,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.280,00 |
| Valore Corpo | | | € 1.280,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.280,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.280,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 87 | agricolo | 6.070,00 | € 6.070,00 | € 6.070,00 |
| 83 | agricolo | 1.280,00 | € 1.280,00 | € 1.280,00 |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 1.102,50

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 6.247,50**

Beni in **Felizzano (AL)**
Località/Frazione
via Tripoli 34

## Lotto: 003

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si
**Data di presentazione:** 10-10-2025

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

**Identificativo corpo: 282 sub.3.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Tripoli 34**

**Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in MILANO (MI), foglio 21, particella 282, subalterno 3, indirizzo via Tripoli 34, piano T-1, comune Felizzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 51, rendita € € 71,27
Derivante da: VARIAZIONE del 12/12/2002 Pratica n. 9895 in atti dal 16/01/2003 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 321108.1/2002) VARIAZIONE del 12/12/2002 Pratica n. 321108 in atti dal 12/12/2002 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35207.1/2002)
Confini: Mappali nn.283, 286 ed altro subalterno del mappale 282, tutti del Foglio 21.



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni
Regolarizzabili mediante: docfa
Descrizione delle opere da sanare: in piano terreno: la zona identificata come porticato risulta chiusa e costituente vano unico con la zona ingresso, diversa tipologia ed ubicazione scala interna, realizzazione tramezzatura divisoria zona w.c. modifica muro perimetrale per ampliamento w.c. verso avancorpo latrina; in piano primo presente apertura verso sottotetto altro subalterno mappale 282 Foglio 21.
docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

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

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### Opponibilità ai terzi:
Note: L'immobile risulta recentemente liberato a seguito azioni intraprese dal Custode.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia cambiali; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 100.000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 282 sub.3

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**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** alla data della perizia:
**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:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2013**. In forza di scrittura privata di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione portico esistente con cambio destinazione d'uso.
Rilascio in data 01/03/2000 al n. di prot. 1
NOTE: fine lavori dichiarata 31/12/2002.

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo popolare [A4]**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto di ristrutturazione del 2000 è riferito a n.1 unità abitativa, di fatto sono state ricavate n.2 unità immobiliari distinte: la parte oggetto di pignoramento ed altra u.i. con accesso dal c.n.36 di via Tripoli. In piano terreno risulta chiusa e costituente cubatura il portico indicato in progetto, la latrina esterna è stata collegata con volume principale per creazione più ampio bagno privo di antibagno, la scala di collegamento al piano primo è con rampa e non a chiocciola; al piano primo è presente porta di accesso al sottotetto della u.i. confinante.
Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: aumento di cubatura con chiusura portico e diversa tramezzatura locali.
SCIA in Sanatoria: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 5.000,00**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si allega progetto di ristrutturazione citato richiesto ad archivio Comune di Felizzano.**

### *7.2 Conformità urbanistica:*

**via Tripoli 34**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | D.G.R. 76-7893 del 24/09/1986 |
| Zona omogenea: | aree di insediamento storico in cui è ammessa la sola ristrutturazione - categoria edilizia categoria 3a, RD3 a |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 36 N.T.A. |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **282 sub.3**

Abitazione semindipendente ricavata da ex cascinale a seguito di ristrutturazione totale del 2000 che ha interessato anche la porzione confinante con accesso dal c.n.36 di Via Tripoli. L'immobile ha struttura in muratura piena e risulta articolato su 2 livelli con accesso attraverso piccolo cortiletto cintato (nel quale non vi è possibilità di posteggio) antistante pavimentato in mattonelle di porfido. In piano terreno: zona giorno con angolo cottura e w.c.; in piano primo camera. Pavimentazione interna in gres ceramico 30x30, serramenti esterni in legno privi di persiane, il prospetto esterno risulta parzialmente intonacato con evidenti tracce di umidità; tetto in legno con perlinatura a vista (H. max m 4,10 H.min m 3,15) in piano primo e H. 2,15 sottotrave in piano terreno. Internamente i locali presentano tracce di umidità, sono presenti radiatori in ghisa ma non è presente generatore di calore, è presente impianto di condizionamento con pompa di calore e boiler elettrico posti nell'avancorpo esterno originariamente destinato a latrina. L'immobile è stato abitato fino a fine 2025 con condizioni igieniche precarie. Impiantistica da aggiornare.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**
E' posto al piano: terreno e primo



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

L'edificio è stato costruito nel: ante '67
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. (H. max m 4,10 H.min m 3,15) in piano primo e H. 2,15 sottotrave in piano terreno
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: mediocre

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Note | è presente boiler elettrico per acs di dubbio funzionamento. |

**Condizionamento e climatizzazione:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | split con unità esterna di cui non è certo il funzionamento. |

**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 |



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
con riferimento alla planimetria catastale in atti verificata con misure a campione sul posto.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| corte esclusiva | superf. esterna lorda | 21,00 | 0,10 | 2,10 |
| | | | | |
| Porticato | superf. esterna lorda | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| | | | | |
| Abitazione | superf. esterna lorda | 44,00 | 1,00 | 44,00 |
| | | | | |
| | | **75,00** | | **48,60** |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Felizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2025.

### 8.3 Valutazione corpi:

**282 sub.3. Abitazione di tipo popolare [A4]**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.730,00.

| *Destinazione* | *Superficie* | *Valore Unitario* | *Valore* |
|---|---|---|---|



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735

| | *Equivalente* | | *Complessivo* |
|---|---|---|---|
| corte esclusiva | 2,10 | € 550,00 | € 1.155,00 |
| Porticato | 2,50 | € 550,00 | € 1.375,00 |
| Abitazione | 44,00 | € 550,00 | € 24.200,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 26.730,00

| | |
|---|---|
| Valore Corpo | € 26.730,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 26.730,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 26.730,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| 282 sub.3 | Abitazione di tipo popolare [A4] | 48,60 | € 26.730,00 | € 26.730,00 |

**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% ) € 4.009,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17.220,50**

Data generazione:
03-07-2026

L'Esperto alla stima
**Geom. Paolo Piccini**



Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49fd925ab8873d66cb7a48d6222e9735