Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **15/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29 Settembre 2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILI

VESIME (AT) Lotto 001
– Corpo A - FABBRICATO RESIDENZIALE

SAN GIORGIO SCARAMPI (AT) Lotto 002
- Corpo A FABBRICATO RESIDENZIALE
- Corpo B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO
- Corpo C -FABBR. IN ATTESA DI DICHIARAZIOE
- Corpo D – TERRENI AGRICOLI

Esperto alla stima: Geom. Fausto Scaiola
Codice fiscale: SCLFST73D29A052L
Partita IVA: 01726940065
Studio in: Piazza G. Matteotti 11 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 3334202301
Email: scaio@libero.it
Pec: fausto.scaiola@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. **Dati Catastali**

Bene: REGIONE MIRANI 8 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
foglio 8, particella 96, scheda catastale SI, indirizzo REGIONE MIRANI, piano T-1, comune VESIME, categoria A/3, classe U, consistenza 7.5, superficie 171, rendita € 220.79

Bene: VIA CASCINA PORETTO N.1 - San Giorgio Scarampi (AT) - 14059

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
- proprietà 1/1, foglio 4, particella 529, subalterno 1 (GRAFFATO SUB.2), scheda catastale SI, indirizzo VIA CASCINA PORETTO, piano T-1, comune SAN GIORGIO SCARAMPI, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,0, superficie 92, rendita € 49,58

Corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 4, particella 533, subalterno 1 (GRAFFATO SUB.2), scheda catastale SI, indirizzo VIA CASCINA PORETTO 1, piano T, comune SAN GIORGIO SCARAMPI, categoria C/2, classe U, consistenza 42, superficie 88, rendita € 30.37

Corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528
Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]
, foglio 4, particella 528, scheda catastale NO, indirizzo VIA CASCINA PORETTO 1, piano T, comune SAN GIORGIO SCARAMPI, categoria F/6

Corpo: D - TERRENI AGRICOLI
Categoria: agricolo
, sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPIfoglio 4, particella 109, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 7260, reddito dominicale: € 4,50, reddito agrario: € 3,37,

sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPIfoglio 4, particella 147, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,14,

sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPIfoglio 4, particella 134, qualità PASCOLO ARB., classe U, superficie catastale 2330, reddito dominicale: € 1,81, reddito agrario: € 0,84,

sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPIfoglio 4, particella 532, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 660, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,31,

sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPIfoglio 4, particella 534, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 10560, reddito dominicale: € 6,54, reddito agrario: € 4,91,

2. Stato di possesso

Bene: REGIONE MIRANI 8 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI
Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2020 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
Registrato a ASTI il 17/11/2020 ai nn.007546 SERIE 3T
Tipologia contratto: CONTRATTO LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, scadenza 01/11/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Bene: VIA CASCINA PORETTO N.1 - San Giorgio Scarampi (AT) - 14059

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2019 per l'importo di euro 2.160,00 con cadenza mensile
Tipologia contratto: 3+3, scadenza 30/06/2025
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI **Libero**

Corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528 **Libero**

Corpo: D - TERRENI AGRICOLI **Libero**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: REGIONE MIRANI 8 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: VIA CASCINA PORETTO N.1 - San Giorgio Scarampi (AT) - 14059

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - TERRENI AGRICOLI
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: REGIONE MIRANI 8 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Bene: VIA CASCINA PORETTO N.1 - San Giorgio Scarampi (AT) - 14059

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Corpo: D - TERRENI AGRICOLI
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

5 Comproprietari

.

Beni: REGIONE MIRANI 8 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI

Comproprietari: Nessuno

Beni: VIA CASCINA PORETTO N.1 - San Giorgio Scarampi (AT) - 14059

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - TERRENI AGRICOLI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: REGIONE MIRANI 8 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI
Misure Penali: NO

Beni: VIA CASCINA PORETTO N.1 - San Giorgio Scarampi (AT) - 14059

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Misure Penali: NO

Corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Misure Penali: NO

Corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528
Misure Penali: NO

Corpo: D - TERRENI AGRICOLI
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: REGIONE MIRANI 8 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: VIA CASCINA PORETTO N.1 - San Giorgio Scarampi (AT) - 14059

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - TERRENI AGRICOLI
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: REGIONE MIRANI 8 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE
Valore complessivo intero: €. 50.000,00

Bene: VIA CASCINA PORETTO N.1 - San Giorgio Scarampi (AT) - 14059

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE
Valore complessivo intero: €. 66.800,00

Beni in **Vesime (AT)**
Località/Frazione
REGIONE MIRANI 8

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-02-2026
CERTIFICAZIONE NOTARILE A FIRMA NOTAIO VINCENZO CALDERINI IN DATA 03/02/2026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in REGIONE MIRANI 8

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 8, particella 96, scheda catastale SI, indirizzo REGIONE MIRANI, piano T-1, comune VESIME, categoria A/3, classe U, consistenza 7.5, superficie 171, rendita € 220.79
Millesimi di proprietà di parti comuni: NO
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all''interno dell''alloggio residenziale al piano primo sono state eseguite alcune modifiche alle tramezzature interne della zona giorno, in particolare la parete che divide il soggiorno dalla sala pranzo è stata traslata di circa 50 cm e in luogo delle porte interne sono stati creati due varchi di dimensioni mt. 2.00 per il collegamento della cucina e della sala pranzo al corridoio. Inoltre il fabbricato accessorio posto nel cortile, di remota costruzione, risulta essere rappresentato nella planimetria catastale in atti con il solo piano seminterrato. Nella realtà il piccolo fabbricato presenta anche un piano terra, al livello del cortile adibito a ripostiglio/deposito.
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale con procedura Docfa
Descrizione delle opere da sanare: vedi descrizione delle irregolarità riscontrate.
pratica Docfa di variazione catastale: € 800,00
Oneri Totali: **€ 800,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra riportato non si dichiara la regolarità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola 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: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2020 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
Registrato a ASTI il 17/11/2020 ai nn.007546 SERIE 3T
Tipologia contratto: CONTRATTO LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, scadenza 01/11/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO in data 08/02/2019 ai nn. 2095/810; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 19/02/2019 ai nn. 772/75; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di contro Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 21/01/2026 ai nn. 234 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 03/02/2026 ai nn. 418/334.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non essendo un fabbricato condominiale non risultano presenti spese insolute.
Millesimi di proprietà: Non essendo un fabbricato condominiale non risultano presenti tabelle millesimali di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La porzione residenziale è posta la piano primo, raggiungibile soltanto da scala interna non dotata di sistemi mobili per il superamento delle barriere architettoniche.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: NO

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

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di TRIBUNALE DI ASTI, in data 28/11/2025, ai nn. 487522/88888; trascritto a ACQUI TERME, in data 01/12/2025, ai nn. 5362/4466.
Note: - CF

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **02/09/1994.** In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MANGINI ENRICO, in data 02/09/1994, ai nn. 54555/8412; trascritto a ACQUI TERME, in data 01/10/1994, ai nn. 3960/3208.
Note: PROPRIETARIO PRECEDENTE

Titolare/Proprietario: dal 02/09/1994 al 09/01/2023 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO, in data 21/12/2018, ai nn. 1853/704; trascritto a ACQUI TERME, in data 18/01/2019, ai nn. 246/183.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/93
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO RURALE AD ABITAZIONE
Oggetto: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
Rilascio in data 22/10/1993 al n. di prot. 14/93
Abitabilità/agibilità in data 12/11/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 12/94
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO AD USO ABITAZIONE PER INTERVENTI GIA' ESEGUITI IN ANNI PRECEDENTI
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Presentazione in data 17/05/1994 al n. di prot. 1125
Rilascio in data 02/07/1994 al n. di prot. 12/94

Numero pratica: 2286
Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: RIPRISTINO MURO DI SOSTEGNO IN PIETRA DI LANGA, FORMAZIONE DI CUNETTA ALLA FRANCESE E PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Rilascio in data 11/08/2011 al n. di prot. 2286

Numero pratica: 2991
Intestazione:
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: INTERVENTI DI MANUTENZIONE CONSERVATIVA
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Rilascio in data 02/11/2015 al n. di prot. 2991

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica edilizia n. 14/93 del 22/10/1993 riguardante il mutamento di destinazione d'uso del fabbricato rurale di abitazione in civile abitazione, riporta la situazione generale del fabbricato sostanzialmente corretta ad eccezione dei varchi nelle pareti creati tra la cucina e la sala pranzo e il corridoio, realizzati successivamente senza titolo edilizio.
Regolarizzabili mediante: istanza CILA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: vedi descrizione delle irregolarità riscontrate.
Pratica CILA in santoria: € 1.000,00
sanzione sanatoria: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: Per quanto sopra indicato non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 2 DEL 26/04/2012
Zona omogenea:	Aree di tipo E - fuori dal centro abitato - art. 19 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Aree di tipo E - fuori dal centro abitato - art. 19 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio di remota costruzione a destinazione residenziale in zona agricola, coerente con la zona e che ha mantenuto le destinazioni previste. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI**

Trattasi di fabbricato residenziale a 2 piani fuori terra con corte pertinenziale, posto in aderenza ad altro fabbricato, composto da un piano terra ad uso sgombero, cantina e legnaia e da un piano primo residenziale. Nella corte è presente un piccolo fabbricato in corpo separato su 2 piani a suo deposito. Nel dettaglio il piano terra è composto da un locale cantina, due locali di sgombero e da locale legnaia. L'alloggio al piano primo è composto da cucina, sala pranzo, soggiorno, 2 camere da letto, bagno, corridoio e ripostiglio oltre a balcone e terrazzo esterni. Il cortile di pertinenza è adibito a spazi di manovra, parcheggio e area verde.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di · **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **248,00**
È posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993
L'unità immobiliare è identificata con il numero: MAPP. 96; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90
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
Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione generali, in particolare l'alloggio al piano primo necessita di interventi di adeguamento delle finiture, degli impianti e dei serramenti al fine di adeguarlo a standard abitativi attuali. Lo stesso vale per le facciate esterne, che sebbene in condizioni accettabili, necessiterebbero di interventi di rinnovamento delle finiture e delle tinteggiature.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con alimentazione a GPL e radiatori in ghisa
Stato impianto	caldaia installata nell'anno 2022 ma priva di collegamento
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di VESIME reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona Extraurbana/rurale. Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni. Per il fabbricato tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario €. 345.00/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALI SGOMBERO AL P.T.	sup lorda di pavimento	116,00	0,50	58,00
ALLOGGIO RESIDENZIALE AL P.1°	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
BALCONE E TERRAZZO P.1°	sup lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00
		248,00		**178,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze

A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI 1. Rustico — Identificato al n. 1
Posto al piano T-1
Composto da LOCALE ACCESSORIO
Sviluppa una superficie complessiva di 24.00 mq
Destinazione urbanistica: RIPOSTIGLIO/DEPOSITO
Valore a corpo: **€ 3000**
Note: NO

A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI 2. Cortile — Posto al piano T
Composto da AREA DI PERTINENZA
Sviluppa una superficie complessiva di 800 mq
Destinazione urbanistica: AREA DI PERTINENZA
Valore a Corpo: **€ 3000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Giorgio Scarampi reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona extraurbana/rurale. Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni. Per i fabbricati tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ASTI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ASTI;

Uffici del registro di ASTI;

Ufficio tecnico di VESIME.

8.3 Valutazione corpi:

A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Rustico, con annesso Cortile

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
LOCALI SGOMBERO AL P.T.	58,00	€ 345,00	€ 20.010,00
ALLOGGIO RESIDENZIALE AL P.1°	116,00	€ 345,00	€ 40.020,00
BALCONE E TERRAZZO P.1°	4,00	€ 345,00	€ 1.380,00

Valore corpo	€ 60.000,00
Valore Pertinenze	€ 6.000,00
Valore complessivo intero	€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZA E ACCESSORI	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Rustico, con annesso Cortile	178,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 13.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.000,00**

Beni in **San Giorgio Scarampi (AT)**
Località/Frazione
VIA CASCINA PORETTO N.1

Lotto: 002 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-02-2026
CERTIFICAZIONE NOTARILE A FIRMA NOTAIO VINCENZO CALDERINI IN DATA 03/02/2026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA CASCINA PORETTO N.1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: - proprietà 1/1, foglio 4, particella 529, subalterno 1 (GRAFFATO SUB.2), scheda catastale SI, indirizzo VIA CASCINA PORETTO, piano T-1, comune SAN GIORGIO SCARAMPI, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,0, superficie 92, rendita € 49,58
Millesimi di proprietà di parti comuni: NO
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE AGLI ATTI CONFORME ALLA SITUAZIONE DI FATTO.

Identificativo corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA CASCINA PORETTO N.1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ´ foglio 4, particella 533, subalterno 1 (GRAFFATO SUB.2), scheda catastale SI, indirizzo VIA CASCINA PORETTO 1, piano T, comune SAN GIORGIO SCARAMPI, categoria C/2, classe U, consistenza 42, superficie 88, rendita € 30.37
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE AGLI ATTI CONFORME ALLA SITUAZIONE DI FATTO.

Identificativo corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528.
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in VIA CASCINA PORETTO N.1
Note: EDIFICIO CENSITO ATTUALMENTE IN CATEGORIA F/6 - FABBRICATI IN ATTESA DI DICHIARAZIONE.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , foglio 4, particella 528, scheda catastale NO, indirizzo VIA CASCINA PORETTO 1, piano T, comune SAN GIORGIO SCARAMPI, categoria F/6
Note: EDIFICIO CENSITO ATTUALMENTE IN CATEGORIA F/6 - FABBRICATI IN ATTESA DI DICHIARAZIONE.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALLA FINE DEI LAVORI DI COMPLETAMENTO DOVRA'' ESSERE PRESENTATA UNA VARIAZIONE CATASTALE CON PROCEDURA DOCFA AL FINE DI ATTRIBUIRE AL FABBRICA LA CORRETTA CATEGORIA CATASTALE.
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale con procedura Docfa
Descrizione delle opere da sanare: INSERIEMENTO RENDITA E PLANIMETRIA CATASTALE
PRATICA DOCFA DI VARIAZIONE: € 800,00
Oneri Totali: **€ 800,00**
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: IMMOBILE CENSITO IN CAT. F/6 SENZA L'OBBLIGO DI PLANIMETRIA CATATALE COME DA NORMATIVA. IN ATTESA DI ULTIMAZIONE E DI CONSEGUENTE CENSIMENTO FINALE.

Identificativo corpo: D - TERRENI AGRICOLI.

agricolo sito in VIA CASCINA PORETTO N.1
Note: A contorno e nelle immediate vicinanze dei fabbricati sono ubicati i terreni agricoli, distinti in 5 particelle di forma regolare di diverse colture con superficie totale mq. 21.120,00.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: , sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPI, foglio 4, particella 109, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 7260, reddito dominicale: € 4,50, reddito agrario: € 3,37
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: , sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPI, foglio 4, particella 147, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,14

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: , sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPI, foglio 4, particella 134, qualità PASCOLO ARB., classe U, superficie catastale 2330, reddito dominicale: € 1,81, reddito agrario: € 0,84
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: , sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPI, foglio 4, particella 532, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 660, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,31
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: , sezione censuaria SAN GIORGIO SCARAMPI, foglio 4, particella 534, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 10560, reddito dominicale: € 6,54, reddito agrario: € 4,91
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: TERRENI AGRICOLI CORRETTAMENTE IDENTIFICATI NELLA MAPPA TERRENI E NELLE VISURE CATASTALI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

IL LOTTO 002 È COMPOSTO DA UN FABBRICATO RESIDENZIALE (MAPP. 529 SUB.1 GRAFFATO SUB.2), DA UN FABBRICATO ACCESSORIO AD USO MAGAZZINO (MAPP. 533 SUB.1 GRAFFATO SUB.2) E DA UN FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE F/6 (MAPP.528)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola 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: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Giorgio Scarampi (AT), VIA CASCINA PORETTO N.1
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2019 per l'importo di euro 2.160,00 con cadenza mensile
Tipologia contratto: 3+3, scadenza 30/06/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Scarampi (AT), VIA CASCINA PORETTO N.1
Libero

Identificativo corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in San Giorgio Scarampi (AT), VIA CASCINA PORETTO N.1
Libero

Identificativo corpo: D - TERRENI AGRICOLI
agricolo sito in San Giorgio Scarampi (AT), VIA CASCINA PORETTO N.1
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; A rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO in data 08/02/2019 ai nn. 2095/810; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 19/02/2019 ai nn. 772/75; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di contro ; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 21/01/2026 ai nn. 234 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 03/02/2026 ai nn. 418/334.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; A rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO in data 08/02/2019 ai nn. 2095/810; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 19/02/2019 ai nn. 772/75; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di contro ; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 21/01/2026 ai nn. 234 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 03/02/2026 ai nn. 418/334.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; A rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO in data 08/02/2019 ai nn. 2095/810; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 19/02/2019 ai nn. 772/75; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di contro
; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 21/01/2026 ai nn. 234 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 03/02/2026 ai nn. 418/334.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro
; A rogito di NOTAIO CONFORTI CARLO in data 08/02/2019 ai nn. 2095/810; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 19/02/2019 ai nn. 772/75; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di contro
; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 21/01/2026 ai nn. 234 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 03/02/2026 ai nn. 418/334.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - TERRENI AGRICOLI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
sito in San Giorgio Scarampi (AT), VIA CASCINA PORETTO N.1
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Non essendo un fabbricato condominiale non sono presenti spese condominiali insolute.
Millesimi di proprietà: Non essendo un fabbricato condominiale non sono presenti tabelle millesimali di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Fabbricato con presenza di barriere architettoniche.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI
sito in San Giorgio Scarampi (AT), VIA CASCINA PORETTO N.1
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non essendo un fabbricato condominiale non sono presenti spese condominiali insolute.
Millesimi di proprietà: Non essendo un fabbricato condominiale non sono presenti tabelle millesimali di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - fabbricato al piano terra con accesso al piano cortile accessibile a soggetti diversamente abili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: NO

Identificativo corpo: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528 sito in San Giorgio Scarampi (AT), VIA CASCINA PORETTO N.1
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non essendo un fabbricato condominiale non sono presenti spese condominiali insolute.
Millesimi di proprietà: Non essendo un fabbricato condominiale non sono presenti tabelle millesimali di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Fabbricato con presenza di barriere architettoniche.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - TERRENI AGRICOLI
agricolo sito in San Giorgio Scarampi (AT), VIA CASCINA PORETTO N.1
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NESSUNA
Millesimi di proprietà: NO
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: NO

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

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di TRIBUNALE DI ASTI, in data 28/11/2025, ai nn. 487522/88888; trascritto a ACQUI TERME, in data 01/12/2025, ai nn. 5362/4466.
Note: - CF

Titolare/Proprietario: dal 28/11/1989 al 28/11/2025 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MANGINI ENRICO, in data 28/11/1989, ai nn. 44073; trascritto a ACQUI TERME, in data 20/12/1989, ai nn. 5040/3891.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di TRIBUNALE DI ASTI, in data 28/11/2025, ai nn. 487522/88888; trascritto a ACQUI TERME, in data 01/12/2025, ai nn. 5362/4466.
Note - CF

Titolare/Proprietario: dal 28/11/1989 al 28/11/2025 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MANGINI ENRICO, in data 28/11/1989, ai nn. 44073; trascritto a ACQUI TERME, in data 20/12/1989, ai nn. 5040/3891.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di TRIBUNALE DI ASTI, in data 28/11/2025, ai nn. 487522/88888; trascritto a ACQUI TERME, in data 01/12/2025, ai nn. 5362/4466.
Note: - CF

Titolare/Proprietario: dal 28/11/1989 al 28/11/2025 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MANGINI ENRICO, in data 28/11/1989, ai nn. 44073; trascritto a ACQUI TERME, in data 20/12/1989, ai nn. 5040/3891.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di TRIBUNALE DI ASTI, in data 28/11/2025, ai nn. 487522/88888; trascritto a ACQUI TERME, in data 01/12/2025, ai nn. 5362/4466.
Note: - CF

Titolare/Proprietario: dal 28/11/1989 al 28/11/2025 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MANGINI ENRICO, in data 28/11/1989, ai nn. 44073; trascritto a ACQUI TERME, in data 20/12/1989, ai nn. 5040/3891.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MANGINI ENRICO, in data 11/09/1996, ai nn. 57839/9889; trascritto a ACQUI TERME, in data 01/10/1996, ai nn. 3719/3004.
Note: PROVENIENZA RELATIVA AL SOLO MAPPALE 134 DEL FG. 4 DI SAN GIORGIO SCARAMPI

Dati precedenti relativi ai corpi: D - TERRENI AGRICOLI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **VIA CASCINA PORETTO N.1**
Numero pratica: 9/94
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO COMPORTANTE TRASFORMAZIONE D'USO
Oggetto: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
Rilascio in data 05/09/1994 al n. di prot. 9/94
Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **VIA CASCINA PORETTO N.1**
Numero pratica: 001/2001
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Rilascio in data 01/01/2001 al n. di prot. 001/2001
NOTE: E' STATA RILASCIATA LA DENUNCIA DI ULTIMAZIONE LAVORI PROT.N. 2138 DEL 05-12-2005
Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **VIA CASCINA PORETTO N.1**
Numero pratica: 225/2004
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: LAVORI DI SISTEMAZIONE MEDIANTE PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO DELLA STRADA PODERALE DI ACCESSO AL FABBRICATO DI ABITAZIONE
Rilascio in data 20/09/2004 al n. di prot. 225/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **VIA CASCINA PORETTO N.1**
Numero pratica: 9/94
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO COMPORTANTE TRASFORMAZIONE D'USO
Oggetto: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
Rilascio in data 05/09/1994 al n. di prot. 9/94
Dati precedenti relativi ai corpi: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **VIA CASCINA PORETTO N.1**
Numero pratica: 001/2001
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Rilascio in data 01/01/2001 al n. di prot. 001/2001
NOTE: E' STATA RILASCIATA LA DENUNCIA DI ULTIMAZIONE LAVORI PROT.N. 2138 DEL 05-12-2005
Dati precedenti relativi ai corpi: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **VIA CASCINA PORETTO N.1**
Numero pratica: 225/2004
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: LAVORI DI SISTEMAZIONE MEDIANTE PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO DELLA STRADA PODERALE DI ACCESSO AL FABBRICATO DI ABITAZIONE
Rilascio in data 20/09/2004 al n. di prot. 225/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: PER QUANTO SOPRA INDICATO NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SAN GIORGIO SCARAMPI IN DATA 10/06/2026 NON HA PRODOTTO DOCUMENTAZIONE EDILIZIA RELATIVA AL FABBRICATO IN OGGETTO. LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NON NE CONSENTONO UNA DATAZIONE CERTA ANTE 1967. SI RITIENE CHE L'IMMOBILE DEBBA ESSERE OGGETTO DI ISTANZA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.
Regolarizzabili mediante: RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANTORIA
Descrizione delle opere da sanare: REGOLARIZZAZIONE E SANATORIA DELL'INTERO IMMOBILE.
PRATICA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: € 5.000,00
RELAZIONE DI CONFORMITA' STRUTTURALE: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: PER QUANTO SOPRA INDICATO NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LE CONCESSIONI EDILIZIE N. 9 DEL 1994 E N. 001 DEL 2001, RELATIVE ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO, RIPORTANO UNA SITUAZIONE IN PARTE DIFFERENTE RISPETTO ALLA SIUAZIONE ATTUALE.
Regolarizzabili mediante: SCIA DI COMPLETAMENTO LAVORI
Descrizione delle opere da sanare: LAVORI DI COMPLETAMENTO RISTRUTTURAZIONE
SCIA DI COMPLETAMENTO: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: PER QUANTO SOPRA INDICATO NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 2 DEL 26/04/2012
Zona omogenea:	AREA AGRICOLA ART. 36 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	AREA AGRICOLA ART. 36 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio di remota costruzione a destinazione residenziale in zona agricola, coerente con la zona e che ha mantenuto le destinazioni previste. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N.2 DEL 26/04/2012
Zona omogenea:	AREA AGRICOLA ART. 36 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	AREA AGRICOLA ART. 36 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio di remota costruzione in categoria C/2 in zona agricola, coerente con la zona e che ha mantenuto le destinazioni previste. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N.2 DEL 26/04/2012
Zona omogenea:	AREA AGRICOLA ART. 36 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	AREA AGRICOLA ART. 36 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l''''attuale destinazione d''''uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio residenziale in attesa di dichiarazione in zona agricola, coerente con la zona e che ha mantenuto le destinazioni previste. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l''''edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato

In forza della delibera:	C.C. N.2 DEL 26/04/2012
Zona omogenea:	AREA AGRICOLA ART. 36 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	AREA AGRICOLA ART. 36 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza fra l''attuale destinazione d''uso dei terreni e le previsioni di Piano. Trattasi di terreni agricoli in zona agricola propria.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - TERRENI AGRICOLI

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI**

Fabbricato residenziale in pietra a vista di remota costruzione con area di pertinenza esclusiva, a 2 piani fuori terra, composto da ingresso/disimpegno e cucina al piano terra, disimpegno, bagno, camera e balcone al piano primo.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,50**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: MAPP. 529 sub. 1 e 2 graffati; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: fabbricato in discete condizioni di manutenzione e conservazione generali.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	STUFA A PELLET
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:
Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Giorgio Scarampi reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona Extraurbana/rurale. Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente

usato nelle transazioni. Per il fabbricato tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale

contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario €. 420.00/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE MAPP. 529 SUB. 1-2 GRAFFATI	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
BALCONE P.1°	sup lorda di pavimento	2,50	0,30	0,75
		77,50		**75,75**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze
A - FABBRICATO RESIDENZIALE
MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI Posto al piano T
1. Cortile Composto da AREA DI PERTINENZA
Sviluppa una superficie complessiva di 295.00 mq
Valore a corpo: **€ 2000**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI**

Fabbricato ad uso magazzino/deposito ad un piano fuori terra, composto da due locali adiacenti con corte di pertinenza esclusiva. L'immobile presenta una struttura precaria, realizzato in parte in muratura ed in parte in struttura metallica. Presenta copertura parzialmente con manto in coppi e in parte con lastre in fibrocemento.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**
E' posto al piano: Terra
L'unità immobiliare è identificata con il numero: MAPP. 533 sub. 1 e 2 graffati; ha un'altezza utile interna di circa m. 250
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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: immobile precario in cattive condizioni di manutenzione e conservazione generali.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:
Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Giorgio Scarampi reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona Extraurbana/rurale. Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni. Per il fabbricato tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omo

genea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore

unitario €. 250.00/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI	superf. esterna lorda	45,00	1,00	45,00
		45,00		**45,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Pertinenze

B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI	Posto al piano T
	Composto da AREA DI PERTINENZA
1. Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di 405 mq
	Valore a corpo: **€ 2000**

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528**

FABBRICATO RESIDENZIALE IN PIETRA A DUE PIANI FUORI TERRA SU SEMINTERRATO, IN CORSO DI ULTIMAZIONE E DI DEFINIZIONE CATASTALE. RISULTA ESSERE COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO AD USO CANTINA, SGOMBERO E LAVANDERIA, DA UN PIANO TERRA ADIBITO A ZONA GIORNO E UN PIANO PRIMO SUDDIVISO IN DUE CAMERE, BAGNO E DISPIMPEGNO.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**
E' posto al piano: SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO
L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005
L'unità immobiliare è identificata con il numero: MAPP. 528; ha un'altezza utile interna di circa m. 270
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE GENERALI, SI PRESENTA IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE ED I RELATIVI LAVORI SONO STATI INTERROTTI DA ANNI. NECESSITA DI ESSERE COMPLETATO AL FINE DI ESSERE RESO UTILIZZABILE.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	TRATTANDOSI DI FABBRICATO IN ATTESA DI ULTIMAZIONE L'IMPIANTO NON E' ANCORA COMPLETATO. RISULTANO PRESENTI SOLTANTO LE GUAINE E LE SCATOLE, MANCANO FILI ELETTRICI, SUPPORTI, PRESE, INTERRUTTORI E PLACCHE.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta” che si

basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Giorgio Scarampi reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona Extraurbana/rurale. Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni. Per il fabbricato tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione e la necessità di ultimazione dei lavori si assume quale valore unitario €. 250.00/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PARTE RESIDENZIALE P. TERRA E 1°	superf. esterna lorda	144,00	1,00	144,00
ACCESSORI P.IANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	52,00	0,50	26,00
BALCONI P.T. E P.1°	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		200,00		**171,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze

C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528	Posto al piano T
1. Cortile	Composto da AREA DI PERTINENZA
	Sviluppa una superficie complessiva di 250.00 mq
	Valore a corpo: **€ 2000**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D - TERRENI AGRICOLI**

TERRENI AGRICOLI BOSCHIVI IN ZONA COLLINARE

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.120,00**
il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia COLLINARE
Tessitura prevalente BOSCO CEDUO
Sistemi irrigui presenti NO
Colture arboree SI

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori agricoli medi della Provincia di Asti annualità 2025 comune di San Giorgio Scarampi reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate - bosco ceduo. Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, si è assunto il valore unitario €. 0.30/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAPPALI 109- 134 - 147-532-534	sup reale lorda	21.120,00	1,00	21.120,00
		21.120,00		**21.120,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compra-vendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di Sessame reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona Centrale/centro abitato. Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni. Per i fabbricati tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ASTI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ASTI;

Uffici del registro di ASTI;

Ufficio tecnico di SAN GIORGIO SCARAMPI.

8.3 Valutazione corpi:

A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI. Abitazione di tipo popolare

[A4] con annesso Cortile

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE MAPP. 529 SUB. 1-2 GRAFFATI	75,00	€ 420,00	€ 31.500,00
BALCONE P.1°	0,75	€ 420,00	€ 315,00
Valore corpo			€ 32.000,00
Valore Pertinenze			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 34.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.000,00

B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
MAGAZZINO MAPP 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI	45,00	€ 250,00	€ 11.250,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore Pertinenze			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Cortile

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PARTE RESIDENZIALE P. TERRA E 1°	144,00	€ 250,00	€ 36.000,00
ACCESSORI P.IANO SEMINTERRATO	26,00	€ 250,00	€ 6.500,00
BALCONI P.T. E P.1°	1,00	€ 250,00	€ 250,00
Valore corpo			€ 43.000,00
Valore Pertinenze			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.000,00

D - TERRENI AGRICOLI. agricolo

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
MAPPALI 109-134-147-532-534	21.120,00	€ 0,25	€ 5.280,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 529 SUB. 1 E 2 GRAFFATI	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	75,75	€ 34.000,00	€ 34.000,00
B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO MAPP. 533 SUB. 1 E 2 GRAFFATI	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	45,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICHIARAZIONE MAPP. 528	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Cortile	171,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00
D - TERRENI AGRICOLI	agricolo	21.120,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 66.800,00**

RIEPILOGO GENERALE:

Lotto: 001 – VESIME (AT) Corpo A - FABBRICATO RESIDENZIALE

fg. 8, mapp. 96 **Valore complessivo intero: €. 50.000,00**

Lotto: 002 – SAN GIORGIO SCARAMPI (AT)

Corpo A - FABBRICATO RESIDENZIALE fg. 4, mapp. 529 sub. 1 e 2 graffati

Corpo B - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO fg. 4, mapp. 533 sub. 1 e 2 graffati

Corpo C - FABBRICATO RESIDENZIALE IN ATTESA DI DICH. fg. 4, mapp. 528

Corpo D – TERRENI AGRICOLI fg. 4, mapp. 109-147-134-532-534.

Valore complessivo intero: €. 66.800,00

Allegati

All. 1. Documentazione Catastale immobile in Vesime (AT);
All. 2. Documentazione Catastale immobili in San Giorgio Scarampi (AT);
All. 3. Planimetria immobile in San Giorgio Scarampi (AT) Lotto 2 corpo C;
All. 4. Documentazione urbanistica-edilizia immobile in Vesime (AT);
All. 5. Documentazione urbanistica-edilizia immobili in San Giorgio Scarampi (AT);
All. 6. Documentazione notarile ipotecaria;
All. 7. Documentazione fotografica immobile in Vesime (AT); Lotto 1 corpo A;
All. 8. Documentazione fotografica immobile in San Giorgio Scarampi (AT) Lotto 2 corpo A;
All. 9. Documentazione fotografica immobile in San Giorgio Scarampi (AT) Lotto 2 corpo B;
All. 10. Documentazione fotografica immobile in San Giorgio Scarampi (AT) Lotto 2 corpo C.

Data generazione:
01-09-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Fausto Scaiola