

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 199/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/04/2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MICHELE DELLI PAOLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Terreno agricolo

Esperto alla stima: Arch. Andrea Gamondo
Codice fiscale: GMNDR60D24C158N
Studio in: Via Antonio Gramsci 27A - Ovada
Telefono: 014380233
Fax: 0143834812
E-mail: gamondo@oikosatelier.it
Pec: archandreagamondo@postacert.com



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Lotto agricolo - Rivarone (AL) - 15040

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: Terreno agricolo

Categoria:

Zanardi Marco, sezione censuaria Rivarone foglio 1, particella 28, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1700 m², reddito dominicale: € 15,36, reddito agrario: € 14,05,

2. Stato di possesso

Bene: Lotto agricolo - Rivarone (AL) - 15040

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: Terreno agricolo

Altro: il terreno è coltivato - il proprietario non è reperibile e non è stato possibile risalire a chi sia il soggetto che lo conduce. Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non esiste un contratto di affitto agricolo registrato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Lotto agricolo - Rivarone (AL) - 15040

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Lotto agricolo - Rivarone (AL) - 15040

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: Terreno agricolo

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: - Lotto agricolo - Rivarone (AL) - 15040

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Lotto agricolo - Rivarone (AL) - 15040

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: Terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Lotto agricolo - Rivarone (AL) - 15040

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: Terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Lotto agricolo - Rivarone (AL) - 15040

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Valore complessivo intero: 2.261,00



Beni in Rivarone (AL) Area agricola

Lotto: 001 - Terreno agricolo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
 Data di presentazione: 04-08-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

sito in Rivarone area rurale

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Rivarone, foglio 1, particella 28, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1700, reddito dominicale: € 15,36, reddito agrario: € 14,05

Confini: Comune di Rivarone - Fg. 1 part. 49, 56, 57, 50 comune di Bassignana - Fg 15 part. 71

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto di terreno agricolo coltivato in area agricola coltiva nella periferia NO del Comune

Caratteristiche zona:	periferica - aperta campagna coltivata
Area urbanistica:	agricola a traffico assente con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona:	Nessuno
Servizi offerti dalla zona:	Nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Importanti centri limitrofi:	Valenza
Attrazioni paesaggistiche:	Nessuna
Attrazioni storiche:	Nessuna
Principali collegamenti pubblici:	Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Altro:

Il terreno è coltivato

Da una visura presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non esiste alcun contratto di affitto agricolo registrato.

Il proprietario è irreperibile e, pertanto, non è stato possibile risalire al soggetto che provvede a condurre il fondo né se il fondo è condotto dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/07/2023 ai nn. 3434c trascritto ad Alessandria in data 03/08/2023 ai nn. 6138/4670.



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene è un terreno agricolo coltivato; non esiste condominio né risultano attivi vincoli ambientali e monumentali. L'area è inserita nella Classe III PAI che non ammette nuove costruzioni.

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

Proprietario: proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Grano Leonardo, in data 10/04/1989, ai nn. 42673; trascritto ad Alessandria, in data 20/04/1989, ai nn. 3146/2086

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia presente e nessun edificio è costruito sul fondo.

7.1. Conformità edilizia:

Lotto agricolo - Rivarone (AL) – 15040

Note sulla conformità edilizia: Il terreno non ha alcun edificio al suo interno

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n. 53-9391 del 19/05/2003
Zona omogenea:	Aree Agricole E1 - Classe IIIa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI*
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,02 m ³ /m ²
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
<p>Note:</p> <p>* I terreni agricoli hanno potenzialità edificatoria solo a servizio dell'attività agricola e solo se utilizzata da imprenditore agricolo. L'area è inserita nella CLASSE IIIa PAI e quindi che esclude la possibilità di edificazione di nuovi volumi.</p>	

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: punto: Terreno agricolo

Terreno agricolo coltivato di 1700,00 m² (come da visura catastale) posto nell'area NO del Comune di Rivarone al confine con il Comune di Bassignana. Al terreno si arriva dalla S.P. 80 percorrendo un breve tratto di strada Comunale (strada vicinale dei Campassi) e una strada rurale che attraversa la



campagna. Il terreno ha conformazione collinosa con versante inclina (di modesta entità) rivolto a nord. La conformazione descritta non pregiudica il suo soleggiamento. È facilmente lavorabile con tutti i mezzi presenti sul mercato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva da visura catastale 1.700,00 m²

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il riferimento è la superficie catastale del terreno

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Area agricola	sup reale lorda	1700,00	1,00	1700,00
		1.700,00		1.700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH" usando come riferimento istituzionale le tabelle dei valori agricoli medi per la provincia di Alessandria rilasciati nel 2021 che nell'ultimo periodo non hanno subito variazioni significative e da annotare.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Rivarone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Rivarone;

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

- Valori Agricoli Medi della provincia di Alessandria - Annualità 2021 –
- Terreno agricolo seminativo 13.328,00 €/ha

8.3. Valutazione corpi:

Terreno agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.261,00.

Il terreno è un piccolo lotto agricolo attualmente coltivato. Per la stima si fa riferimento alle tabelle dei valori agricoli medi per la provincia di Alessandria rilasciati nel 2021 che nell'ultimo periodo non hanno subito variazioni significati e da annotare.

Pertanto, il valore medio di stima è pari a 13328,00 €/ha arrotondato a 1,33 al m²

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	1700,00	1,33 €	2.261,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			2.261,00 €
Valore corpo			2.261,00 €



Valore Pertinenze	0 €
Valore complessivo intero	2.261,00 €
Valore complessivo diritto e quota	2.261,00 €

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Terreno agricolo	1.700,00	2.261,00 €	2.261,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **2.261,00 €**

Data generazione: 11/03/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Gamondo

