

# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AQUI SPV S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **340/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2025 ore 12:00

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

Custode: **Avv. FALZONI ALICE**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Immobile a destinazione  
residenziale con ampia unità annessa adibita  
a locali magazzino e terreni agricoli di  
pertinenza**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Caruso

**Codice fiscale:** CRSLN82A13A182J

**Studio in:** Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria

**Telefono:** 0131-778518

**Email:** ing.alessandro.caruso@gmail.com

**Pec:** alessandro.caruso@ingpec.eu

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - REG. VALLERANA - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

**Corpo:** Unità residenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Intestatari:**

- E

Catasto Fabbricati:

- foglio 11, particella 568, subalterno 1, indirizzo Regione Valleriana, comune Alice Bel Colle, categoria A/3, classe U, consistenza 14 vani, superficie Totale: 461 mq Totale: escluse aree scoperte: 453 mq, rendita € Euro 556,74

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 568, subalterno 1, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2400 mq.

Trattasi di terreno sul quale è edificato il fabbricato

**Corpo:** Locale di deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Intestatari:**

- E

Catasto Fabbricati:

- foglio 11, particella 568, subalterno 2, indirizzo Regione Valleriana, comune Alice Bel Colle, categoria C/2, classe U, consistenza 210 mq, superficie Totale: 239 mq, rendita € Euro 260,30

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 568, subalterno 1, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2400 mq.

Trattasi di terreno sul quale è edificato il fabbricato

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**Categoria:** agricolo

1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 162, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1780 mq, reddito dominicale: € Euro 8,73, reddito agrario: € Euro 6,89,

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**Categoria:** agricolo

**Intestatari:**

- E

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 569, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1430 mq, reddito dominicale: € Euro 7,02, reddito agrario: € Euro

5,54,

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 570)**Categoria:** agricoloIntestatari:

-

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 570, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3360 mq, reddito dominicale: € Euro 16,49, reddito agrario: € Euro 13,01,

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 571)**Categoria:** agricoloIntestatari:

-

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 571, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 3470 mq, reddito dominicale: € Euro 21,51, reddito agrario: € Euro 17,03,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - REG. VALLERANA - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

**Corpo:** Unità residenziale**Libero****Corpo:** Locale di deposito**Libero****Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)**Libero****Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)**Libero****Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 570)**Libero****Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 571)**Libero**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - REG. VALLERANA - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

**Corpo:** Unità residenziale**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** Locale di deposito

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

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)

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

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)

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

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 570)

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

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 571)

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - REG. VALLERANA - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

**Corpo:** Unità residenziale

**Creditori Iscritti:** AQUÍ SPV S.R.L. -, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** Locale di deposito

**Creditori Iscritti:** AQUÍ SPV S.R.L. -, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**Creditori Iscritti:** AQUÍ SPV S.R.L. -, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**Creditori Iscritti:** AQUÍ SPV S.R.L. -, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 570)

**Creditori Iscritti:** AQUÍ SPV S.R.L. -, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 571)

**Creditori Iscritti:** AQUÍ SPV S.R.L. -, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** - REG. VALLERANA - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

**Corpo:** Unità residenziale

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Locale di deposito

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 570)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 571)

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - REG. VALLERANA - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

**Corpo:** Unità residenziale

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Locale di deposito

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 570)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 571)

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - REG. VALLERANA - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

**Corpo:** Unità residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Locale di deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 570)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno agricolo (Mappale 571)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - REG. VALLERANA - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

**Valore complessivo intero:** 225.000,00

**Beni in Alice Bel Colle (AL)**  
Località/Frazione **REG. VALLERANA**

**Lotto: 001 - Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza**

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

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

**Identificativo corpo: Unità residenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alice Bel Colle (AL) frazione: REG. VALLERANA**

Note: Trattasi di unità immobiliare elevata su tre piani fuori terra con cortile di pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto**



Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazioni:

- ER

Catasto Fabbricati:

- foglio 11, particella 568, subalterno 1, indirizzo Regione Valleriana, comune Alice Bel Colle, categoria A/3, classe U, consistenza 14 vani, superficie Totale: 461 mq Totale: escluse aree scoperte: 453 mq, rendita € Euro 556,74

Derivante da:

Da come si evince dalla certificazione notarile, l'intera proprietà è pervenuta tramite: - Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 135679 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4756.1/2002 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 02/12/2002.

Confini:

L'intero fabbricato, considerando le due unità immobiliari (abitazione e magazzino/deposito) è di fatto inserito all'interno del mappale di sedime e pertinenza.

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con il mappale 571, 569, 162, 570 e 156.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 18/06/2013 Pratica n. AL0104622 in atti dal 18/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 16963.1/2013);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2012 Pratica n. AL0190069 in atti dal 14/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12247.1/2012); - COSTITUZIONE del 14/06/2011 Pratica n. AL0222658 in atti dal 14/06/2011 COSTITUZIONE (n. 3694.1/2011).

Precedentemente il fabbricato era censito a catasto terreni al Foglio 11, Particella 160 con destinazione di fabbricato rurale.

**Identificato al catasto Terreni:****Catasto Terreni:**

- sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 568, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2400 mq

**Intestazione:**

L'unità immobiliare [REDACTED] a:

- E [REDACTED]

Si precisa in argomento che il terreno è quello sul quale è edificato il fabbricato [REDACTED]

**Derivante da:**

Da come si evince dalla certificazione notarile, l'intera proprietà è pervenuta a [REDACTED] L tramite: - Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 135679 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4756.1/2002 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 02/12/2002.

**Confini:**

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con il mappale 571, 569, 162, 570 e 156.

**Note:**

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.2/2009).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:160 ; Foglio:11 Particella:572.  
La Particella 160 era così censita: Foglio 11, Particella 160, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 900 mq; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.  
La Particella 572 era così censita: Foglio 11, Particella 572, Qualità Ente Urbano, Superficie 740 mq; dati derivanti da: Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.1/2009).  
Nella variazione della particella 572 di cui sopra, sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:518 ; Foglio:11 Particella:521 ;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:568 ; Foglio:11 Particella:569 ; Foglio:11 Particella:570 ; Foglio:11 Particella:571 ;  
La Particella 518 era così censita: Foglio 11, Particella 518, Qualità Vigneto cl.4, Superficie 4210 mq; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. 4739.1/1999).
- Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.1/2009).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:518 ; Foglio:11 Particella:521 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:569 ; Foglio:11 Particella:570 ; Foglio:11 Particella:571 ; Foglio:11 Particella:572. La Particella 521 era così censita: Foglio 11, Particella 521, Qualità Seminativo cl.3, Superficie 5550 mq; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. 4739.2/1999).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Le irregolarità sono attribuibili alla destinazione dei vani in quanto, attualmente i vani sono adibiti a locali di deposito e distribuiti su tutti i piani, tranne una porzione del piano sottotetto che è adibita ad archivio. Le irregolarità sono anche nella rappresentazione grafica in quanto, il ricovero attrezzi a piano terra è attualmente chiuso in tutti i suoi lati.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale previa pratica di sanatoria in Comune.

Descrizione delle opere da sanare: Ridistribuzione interna e corretta rappresentazione grafica

Docfa: € 1.000,00

**Oneri Totali: € 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Locale di deposito.**

**Magazzini e locali deposito [C2] sito in Alice Bel Colle (AL) frazione: REG. VALLERANA**

Note: Trattasi di unità immobiliare elevata su due piani fuori terra con cortile di pertinenza.

## Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

## Intestazid

- foglio 11, particella 568, subalterno 2, indirizzo Regione Valleriana, comune Alice Bel Colle, categoria C/2, classe U, consistenza 210 mq, superficie Totale: 239 mq, rendita € Euro 260,30

Derivante da:

Da come si evince dalla certificazione notarile, l'intera proprietà è pervenuta a [REDACTED] tramite: - Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 135679 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4756.1/2002 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 02/12/2002.

Confini:

L'intero fabbricato, considerando le due unità immobiliari (abitazione e magazzino) è di fatto inserito all'interno del mappale di sedime e pertinenza. Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina: - con il mappale 571, 569, 162, 570 e 156.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 18/06/2013 Pratica n. AL0104624 in atti dal 18/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 16964.1/2013);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2012 Pratica n. AL0190069 in atti dal 14/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12247.1/2012;
- COSTITUZIONE del 14/06/2011 Pratica n. AL0222658 in atti dal 14/06/2011 COSTITUZIONE (n. 3694.1/2011).

Precedentemente il fabbricato era censito a catasto terreni al Foglio 11, Particella 160 con destinazione di fabbricato rurale.

**Identificato al catasto Terreni:**

### Catasto Terreni:

- sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 568, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2400 mq

Intestazione:

L'unità immobiliare edificata sul mappale in oggetto è intestata a:

—

Si precisa in argomento che il terreno è quello sul quale è edificato il fabbricato.

Derivante da:

Da come si evince dalla certificazione notarile, l'intera proprietà è pervenuta tramite: - Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 135679 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4756.1/2002 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 02/12/2002.

Confini:

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina: - con il mappale 571, 569, 162, 570 e 156.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.2/2009).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:160 ; Foglio:11 Particella:572.

La Particella 160 era così censita: Foglio 11, Particella 160, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 900 mq; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

La Particella 572 era così censita: Foglio 11, Particella 572, Qualità Ente Urbano, Superficie 740 mq; dati derivanti da: Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.1/2009).

Nella variazione della particella 572 di cui sopra, sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:518 ; Foglio:11 Particella:521 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:568 ; Foglio:11 Particella:569 ; Foglio:11 Particella:570 ; Foglio:11 Particella:571 ;

La Particella 518 era così censita: Foglio 11, Particella 518, Qualità Vigneto cl.4, Superficie 4210 mq; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. 4739.1/1999).

- Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.1/2009).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:518 ; Foglio:11 Particella:521 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:569 ; Foglio:11 Particella:570 ; Foglio:11 Particella:571 ; Foglio:11 Particella:572. La Particella 521 era così censita: Foglio 11, Particella 521, Qualità Seminativo cl.3, Superficie 5550 mq; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. 4739.2/1999).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le irregolarità sono attribuibili alla superficie in quanto è stato realizzato un solaio interpiano nella parte che era precedentemente a tutta altezza dal piano terra e nella rappresentazione grafica in quanto il lato corto esposto a Est attualmente risulta tamponato.

Inoltre, sul lato Nord adiacente e in appoggio allo stesso vi è una struttura simile ad un pergolato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale previa pratica di sanatoria in Comune.

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento di superficie e corretta rappresentazione grafica

Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno agricolo (Mappale 162).**

**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL) frazione: REG. VALLERANA**

Note: Trattasi di terreno agricolo

**Quota e tipologia del diritto**



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**



Catasto Terreni:

sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 162, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1780 mq, reddito dominicale: € Euro 8,73, reddito agrario: € Euro 6,89

Derivante da:

Da come si evince dalla certificazione notarile, l'intera proprietà è pervenuta a Erde SRL tramite: - Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 135679 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4756.1/2002 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 02/12/2002.

Confini:

Il terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- con il mappale 569;
- con il rio tra la strada vicinale e mappale 45 e 79;
- con i mappali 570 e 568.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno agricolo (Mappale 569).**

**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL) frazione: REG. VALLERANA**

Note: Trattasi di terreno agricolo

**Quota e tipologia del diritto**



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**



Catasto Terreni:

sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 569, qualità Seminativo, classe 3,

superficie catastale 1430 mq, reddito dominicale: € Euro 7,02, reddito agrario: € Euro 5,54

Derivante da:

Da come si evince dalla certificazione notarile, l'intera proprietà è pervenuta a [REDACTED] tramite: - Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 135679 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4756.1/2002 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 02/12/2002.

Confini:

Il terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- con il mappale 466 e 520;
- con il rio tra il mappale 79;
- con i mappali 162, 568 e 571.

Note: Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.1/2009).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:518 e 521; Precedentemente era così identificato: Foglio 11, Particella 521, Seminativo Classe 3 di 5550 mq, RD Euro 27,23 e RA Euro 21,50 derivante dal frazionamento del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. 4739.2/1999).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno agricolo (Mappale 570).**

**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL) frazione: REG. VALLERANA**

Note: Trattasi di terreno agricolo

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]

Catasto Terreni:

sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 570, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3360 mq, reddito dominicale: € Euro 16,49, reddito agrario: € Euro 13,01

Derivante da:

Da come si evince dalla certificazione notarile, l'intera proprietà è pervenuta a [REDACTED] tramite: - Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 135679 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4756.1/2002 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 02/12/2002.

Confini:

Il terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- con il mappale 568 e 162;
- con il rio tra la strada vicinale;
- con la strada vicinale tra il mappale 159 e 441;

- con il mappale 158 e 156.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.1/2009).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:518 e 521; Precedentemente era così identificato: Foglio 11, Particella 521, Seminativo Classe 3 di 5550 mq, RD Euro 27,23 e RA Euro 21,50 derivante dal frazionamento del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. 4739.2/1999).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno agricolo (Mappale 571).**

**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL) frazione: REG. VALLERANA**

Note: Trattasi di terreno agricolo

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Catasto Terreni:

sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 571, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 3470 mq, reddito dominicale: € Euro 21,51, reddito agrario: € Euro 17,03

Derivante da:

Da come si evince dalla certificazione notarile, l'intera proprietà è pervenuta a [redacted] tramite: - Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 135679 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4756.1/2002 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 02/12/2002.

Confini:

Il terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con il mappale 115, 465, 569, 568, 577 e 519;

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 23/07/2009 Pratica n. AL0195136 in atti dal 23/07/2009 presentato il 21/07/2009 (n. 195136.1/2009)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:518 e 521; Precedentemente era così identificato: Foglio 11, Particella 518, Vigneto Classe 4 di 4210 mq, RD Euro 26,09 e RA Euro 20,66 derivante dal frazionamento del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. 4739.1/1999).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale anche se non risulta che detto terreno sia coltivato a vigneto, come previsto nella destinazione prevista dalla visura catastale.

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

Tutti i beni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Alice Bel Colle (AL). Il contesto urbanistico è prevalentemente agricolo e collinare ed elemento sicuramente positivo è l'assenza di fonti inquinanti e la vicinanza alle principali arterie di collegamento della città. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti. E' composto da un'unità residenziale avente anche funzioni produttive connesse alle attività agricole, meglio descritta nello specifico, un ampio locale magazzino e terreni agricoli adiacenti.

**Caratteristiche zona:** isolata normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Acqui Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Unità residenziale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alice Bel Colle (AL),**

**Libero**

Note: All'interno del fabbricato e nell'aera esterna sono presenti materiali di tipo edile facenti capo alla società Debitrice.

**Identificativo corpo:** Locale di deposito

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alice Bel Colle (AL),**

**Libero**

Note: All'interno del fabbricato e nell'aera esterna sono presenti materiali di tipo edile facenti capo alla società Debitrice.

**Identificativo corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL),**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL),**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Terreno agricolo (Mappale 570)

**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL),**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Terreno agricolo (Mappale 571)

**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL),**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

C  
D  
A  
I  
I

Note: L'iscrizione di Ipoteca su scritta grava su più U.I.U. ed in particolare su le unità della presente Esecuzione Immobiliare.

**- Trascrizione pregiudizievole:**P  
C  
D  
A  
is

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale di deposito

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 570)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 571)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Unità residenziale  
sito in Alice Bel Colle (AL),

**Identificativo corpo:** Locale di deposito  
sito in Alice Bel Colle (AL),

**Identificativo corpo:** Terreno agricolo (Mappale 162)  
agricolo sito in Alice Bel Colle (AL),

**Identificativo corpo:** Terreno agricolo (Mappale 569)  
agricolo sito in Alice Bel Colle (AL),

**Identificativo corpo: Terreno agricolo (Mappale 570)**  
**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL),**

**Identificativo corpo: Terreno agricolo (Mappale 571)**  
**agricolo sito in Alice Bel Colle (AL),**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare / Proprietario attuale:**

-

**proprietario attuale:**

In forza di Atti - a rogito di CASSINELLI ERNESTO, in data 08/11/2002, ai nn. 135679; trascritto a , in data 29/11/2002, ai nn. 6173/4756.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale di deposito

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 570)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 571)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alice Bel Colle (AL),**

**Magazzini e locali deposito [C2] sito in Alice Bel Colle (AL),**

Numero pratica: C.E. 24 DEL 20/09/1978

Intestazione: BONIFACIO MARIO

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO CAPANNONE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/08/1978 al n. di prot. 1078

NOTE: SI COMUNICA CHE I LAVORI DELLA PRESENTE PRATICA NON SONO MAI STATI INIZIATI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità residenziale

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Alice Bel Colle (AL),**

**Magazzini e locali deposito [C2]** sito in **Alice Bel Colle (AL),**

Numero pratica: C.E. 1 DEL 01/03/1985

Intestazione: CANTINE CA' BIANCA SPA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO ED AMMODERNAMENTO DISTILLERIA

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/02/1985 al n. di prot. 191

NOTE: SI COMUNICA CHE I LAVORI DELLA PRESENTE PRATICA NON SONO MAI STATI INIZIATI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità residenziale

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Alice Bel Colle (AL),**

**Magazzini e locali deposito [C2]** sito in **Alice Bel Colle (AL),**

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE 41/99

Intestazione: NUOVA CALISSANO SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA STRADA PODERALE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 17/11/1999 al n. di prot. 2304

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità residenziale

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, senza datazione precisa, e in maniera abusiva, sulle murature portanti e sulla copertura. Tuttavia è necessario un controllo approfondito sulla volumetria attuale poiché, gli interventi abusivi ed in particolare nella ristrutturazione del tetto hanno determinato un mutamento delle altezze interne.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia che tuttavia va verificata con il Comune perché nel frattempo sono variate le destinazioni d'uso dei locali e anche il P.R.G.C.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare riguardano la distribuzione interna con particolare riferimento alla parte strutturale.

Sanatoria edilizia: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

#### **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

##### Note:

In riferimento alla conformità edilizia, si segnala che il fabbricato risulta non conforme in quanto, dalle pratiche edilizie esaminate, i lavori previsti non sembrano essere mai stati avviati. Tuttavia, sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, senza datazione precisa, e in maniera abusiva, sulle murature portanti e sulla copertura.

Si rende pertanto necessaria una verifica strutturale e di volumetria dell'intera porzione di fabbricato per accertarne la sicurezza e la conformità alle normative vigenti.

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo presso i competenti uffici del Comune per verificare la presenza di pratiche edilizie e di eventuali difformità.

Tuttavia il discorso della sanabilità delle opere e della loro effettiva destinazione d'uso possibile dovrà essere poi valutata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità residenziale

**Magazzini e locali deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, senza datazione precisa, e in maniera abusiva, sulle strutture portanti. Inoltre è stato realizzato un solaio interpiano nella porzione che precedentemente era a tutta altezza dal piano terra.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare riguardano la distribuzione interna con particolare riferimento alla parte strutturale.

Sanatoria edilizia: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.****Note:**

In riferimento alla conformità edilizia, si segnala che il fabbricato risulta non conforme in quanto, dalle pratiche edilizie esaminate, i lavori previsti non sembrano essere mai stati avviati. Tuttavia, sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, senza datazione precisa, e in maniera abusiva, sulle strutture portanti e più precisamente sul solaio interpiano.

Si rende pertanto necessaria una verifica strutturale dell'intera porzione di fabbricato per accertarne la sicurezza e la conformità alle normative vigenti.

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo presso i competenti uffici del Comune per verificare la presenza di pratiche edilizie e di eventuali difformità.

Tuttavia il discorso della sanabilità delle opere e della loro effettiva destinazione d'uso possibile dovrà essere poi valutata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale di deposito

**agricolo**

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreno agricolo su cui non vi sono fabbricati.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**agricolo**

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreno agricolo su cui non vi sono fabbricati.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**agricolo**

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreno agricolo su cui non vi sono fabbricati.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 570)

**agricolo**

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreno agricolo su cui non vi sono fabbricati.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 571)

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

|                                                         |                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano regolatore generale                                   |
| Zona omogenea:                                          | ZONA E e ZONA BF                                            |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Vedasi le Norme Tecniche d'Attuazione agli articoli 19 e 25 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI                                                          |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | SI                                                          |
| Se sì, di che tipo?                                     | Non specificato                                             |

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Note:**

Si dichiara la conformità urbanistica data la zona omogenea del PRG. Tuttavia è necessario un controllo approfondito sulla volumetria attuale poiché, gli interventi abusivi ed in particolare nella ristrutturazione del tetto hanno determinato un mutamento delle altezze interne.

**Note generali sulla conformità:**

A seguito di rilascio del CDU e così come definito dallo stesso documento, il terreno di sedime e pertinenza ricade nelle seguenti Aree urbanistiche:

- 35% in Zona E (Art. 25 NTA);
- 65% in Zona BF (Art. 19 NTA); con pericolosità geomorfologica di Classe II (Art. 28 NTA).

Inoltre presenta i seguenti vincoli e fasce di rispetto:

- 1% PPR Boschi e foreste (area vincolata ai sensi lett.g, art. 142 Dlgs 22/01/2004 n.42 (Art. 27 NTA);
- 100% Buffer Zone 5 Moscato, paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell'Unesco Marzo 2010 DGR 87/13582 del 16/03/2010 (art. 27.7 NTA);
- 5% Fascia di rispetto dei Rii 25ml (Art. 28 NTA);
- 100% PPR Fascia di rispetto acque 150 mt, area vincolata ai sensi lett.c, art. 142 DLGS 22/01/2004 n. 42;
- 100% Vincolo idrogeologico (Art. 27.4 NTA);

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità residenziale

**Magazzini e locali deposito [C2]**

|                                                         |                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano regolatore generale                                   |
| Zona omogenea:                                          | ZONA E e ZONA BF                                            |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Vedasi le Norme Tecniche d'Attuazione agli articoli 19 e 25 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI                                                          |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | SI                                                          |

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Se sì, di che tipo? | Non specificato |
|---------------------|-----------------|

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note:**

A seguito di rilascio del CDU e così come definito dallo stesso documento, il terreno di sedime e pertinenza ricade nelle seguenti Aree urbanistiche:

- 35% in Zona E (Art. 25 NTA);
- 65% in Zona BF (Art. 19 NTA); con pericolosità geomorfologica di Classe II (Art. 28 NTA).

Inoltre presenta i seguenti vincoli e fasce di rispetto:

- 1% PPR Boschi e foreste (area vincolata ai sensi lett. g, art. 142 Dlgs 22/01/2004 n.42 (Art. 27 NTA);
- 100% Buffer Zone 5 Moscato, paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell'Unesco Marzo 2010 DGR 87/13582 del 16/03/2010 (art. 27.7 NTA);
- 5% Fascia di rispetto dei Rii 25ml (Art. 28 NTA);
- 100% PPR Fascia di rispetto acque 150 mt, area vincolata ai sensi lett. c, art. 142 DLGS 22/01/2004 n. 42;
- 100% Vincolo idrogeologico (Art. 27.4 NTA);

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale di deposito

**agricolo**

|                                                         |                                                        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Non specificato                                        |
| Zona omogenea:                                          | ZONA E                                                 |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Vedasi le Norme Tecniche d'Attuazione all'articolo 25. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | Sì                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | Sì                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                     | Non specificato                                        |

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note:**

A seguito di rilascio del CDU e così come definito dallo stesso documento, il terreno di sedime e pertinenza ricade nelle seguenti Aree urbanistiche:

- 100% in Zona E (Art. 25 NTA); con pericolosità geomorfologica:
- 41% Classe II (Art. 28 NTA);
- 59% Classe IIIa (Art. 28 NTA). Inoltre presenta i seguenti vincoli e fasce di rispetto:
- 72% PPR Boschi e foreste (area vincolata ai sensi lett.g, art. 142 Dlgs 22/01/2004 n.42 (Art. 27 NTA);
- 100% Buffer Zone 5 Moscato, paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell'Unesco Marzo 2010 DGR 87/13582 del 16/03/2010 (art. 27.7 NTA);
- 76% Fascia di rispetto dei Rii 25ml (Art. 28 NTA);
- 100% PPR Fascia di rispetto acque 150 mt, area vincolata ai sensi lett.c, art. 142 DLGS 22/01/2004 n. 42;
- 16% Fascia di rispetto stradale (Art. 27.3 NTA);
- 100% Incolto o colture non specializzate (seminativo - prato - ecc.)
- 100% Vincolo idrogeologico (Art. 27.4 NTA);

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 162)

**agricolo**

|                                                         |                                                        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Non specificato                                        |
| Zona omogenea:                                          | ZONA E                                                 |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Vedasi le Norme Tecniche d'Attuazione all'articolo 25. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | SI                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                     | Non specificato                                        |

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note:**

A seguito di rilascio del CDU e così come definito dallo stesso documento, il terreno di sedime e pertinenza ricade nelle seguenti Aree urbanistiche:

- 100% in Zona E (Art. 25 NTA); con pericolosità geomorfologica:
- 51% Classe II (Art. 28 NTA);
- 49% Classe IIIa (Art. 28 NTA). Inoltre presenta i seguenti vincoli e fasce di rispetto:
- 89% PPR Boschi e foreste (area vincolata ai sensi lett.g, art. 142 Dlgs 22/01/2004 n.42 (Art. 27 NTA);
- 100% Buffer Zone 5 Moscato, paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell'Unesco Marzo 2010 DGR 87/13582 del 16/03/2010 (art. 27.7 NTA);
- 97% Fascia di rispetto dei Rii 25ml (Art. 28 NTA);
- 100% PPR Fascia di rispetto acque 150 mt, area vincolata ai sensi lett.c, art. 142 DLGS 22/01/2004 n. 42;
- 1% Fascia di rispetto stradale (Art. 27.3 NTA);
- 100% Incolto o colture non specializzate (seminativo - prato - ecc.)
- 100% Vincolo idrogeologico (Art. 27.4 NTA).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 569)

**agricolo**

|                                                         |                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Non specificato                                             |
| Zona omogenea:                                          | ZONA E e BF                                                 |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Vedasi le Norme Tecniche d'Attuazione all'articolo 25 e 19. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI                                                          |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | SI                                                          |
| Se sì, di che tipo?                                     | Non specificato                                             |

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note:**

A seguito di rilascio del CDU e così come definito dallo stesso documento, il terreno di sedime e pertinenza ricade nelle seguenti Aree urbanistiche:

- 12% in Zona BF (Art. 19 NTA);
- 88% in Zona E (Art. 25 NTA); con pericolosità geomorfologica:
- 59% Classe II (Art. 28 NTA);
- 41% Classe IIIa (Art. 28 NTA). Inoltre presenta i seguenti vincoli e fasce di rispetto:
- 58% PPR Boschi e foreste (area vincolata ai sensi lett.g, art. 142 Dlgs 22/01/2004 n.42 (Art. 27 NTA);
- 100% Buffer Zone 5 Moscato, paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell'Unesco Marzo 2010 DGR 87/13582 del 16/03/2010 (art. 27.7 NTA);
- 65% Fascia di rispetto dei Rii 25ml (Art. 28 NTA);
- 100% PPR Fascia di rispetto acque 150 mt, area vincolata ai sensi lett.c, art. 142 DLGS 22/01/2004 n. 42; - 100% Incolto o colture non specializzate (seminativo - prato - ecc.) - 100% Vincolo idrogeologico (Art. 27.4 NTA);

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 570)

**agricolo**

|                                                         |                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Non specificato                                             |
| Zona omogenea:                                          | ZONA E e BF                                                 |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Vedasi le Norme Tecniche d'Attuazione all'articolo 25 e 19. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI                                                          |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | SI                                                          |
| Se sì, di che tipo?                                     | Non specificato                                             |

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note:**

A seguito di rilascio del CDU e così come definito dallo stesso documento, il terreno di sedime e pertinenza ricade nelle seguenti Aree urbanistiche:

- 32% in Zona BF (Art. 19 NTA);
- 68% in Zona E (Art. 25 NTA); con pericolosità geomorfologica:
- 57% Classe II (Art. 28 NTA); - 43% Classe IIIa (Art. 28 NTA). Inoltre presenta i seguenti vincoli e fasce di rispetto:
- 8% PPR Boschi e foreste (area vincolata ai sensi lett. g, art. 142 Dlgs 22/01/2004 n.42 (Art. 27 NTA);
- 100% Buffer Zone 5 Moscato, paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell'Unesco Marzo 2010 DGR 87/13582 del 16/03/2010 (art. 27.7 NTA);
- 0% Fascia di rispetto dei Rii 25ml (Art. 28 NTA); - 100% PPR Fascia di rispetto acque 150 mt, area vincolata ai sensi lett.c, art. 142 DLGS 22/01/2004 n. 42;
- 100% Incolto o colture non specializzate (seminativo - prato - ecc.)
- 100% Vincolo idrogeologico (Art. 27.4 NTA);

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno agricolo (Mappale 571)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità residenziale**

Il lotto è costituito da un unico fabbricato (ex rurale) di edificazione risalente agli anni ante 1967, con successiva ristrutturazione senza datazione precisa, suddiviso da una parte a destinazione residenziale (Sub.1) e da una parte a destinazione di magazzino/ricovero attrezzi (Sub.2), oltre che terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato nel suo complesso è libero su tutti i lati, entrostante il terreno di sedime e di pertinenza (Mapp.le 568).

Entrando nello specifico della porzione del fabbricato destinato a residenza (Sub. 1), lo stesso è elevato su tre piani f.t. e attualmente è adibito in maggior parte a locali deposito distribuiti nei vani di tutti i piani presenti e in parte a archivio ricavato in una porzione del piano secondo (sottotetto).

Il piano terra risulta di superficie lorda pari a mq 262,00 circa;

Il piano primo risulta di superficie lorda pari a mq 175,00 circa e una superficie lorda di lastrico pario a circa mq 27,00 circa;

Il piano secondo (sottotetto) risulta di superficie lorda pari a mq 175,00 circa.

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **639,00**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: Senza datazione precisa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c. di Regione Vallerana;

ha un'altezza utile interna di circa m. Altezze variabili

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali in cui si trova la porzione dell'immobile risultano in stato di manutenzione scarse mentre la maggior parte dell'unità risulta lasciata al grezzo priva di finitura. Solo la copertura risulta in buono stato di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

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

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate**  
materiale protezione: **ferro** condizioni: **pessime**  
Note: La maggior parte dell'unità è priva di infissi esterni. Gli infissi presenti risultano in condizioni pessime. Le inferriate sono fisse ed incornate al muro non presenti in tutte le bucatore esterne.

Infissi interni Note: Inesistenti

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Porzione dell'immobile a destinazione residenziale

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **pessime**  
Note: L'intonaco risulta in parte totalmente distaccato dalle pareti

Pavim. Esterna

Note: Inesistente

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Note: La maggior parte dell'unità immobiliare risulta senza pavimentazione di finitura. Solo un vano risulta pavimentato con marmettoni di cemento risalenti l'epoca di costruzione.

Plafoni

materiale: **al grezzo** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Solo in parte risulta intonacato e spatolato.

Portone di ingresso

Note: Inesistente

Rivestimento

materiale: **al grezzo**

Note: Le pareti interne e i soffitti sono per la maggior parte lasciate al grezzo.

Scale

posizione: **a rampa unica** condizioni: **scarse**

#### Impianti:

Elettrico

Note: Inesistente

Termico

Note: Inesistente

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

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

##### Riscaldamento:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie della scala di collegamento interpiano viene computata ad ogni piano;
- la superficie del lastrico è conteggiata in ragione di 1/4;
- la superficie del terreno di sedime e pertinenza in comunione concorre implicitamente nella valutazione totale.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Piano terra  | sup lorda di pavimento | 262,00                      | 1,00   | 262,00                 |

|               |                        |               |      |               |
|---------------|------------------------|---------------|------|---------------|
| Piano primo   | sup lorda di pavimento | 175,00        | 1,00 | 175,00        |
| Piano secondo | sup lorda di pavimento | 175,00        | 1,00 | 175,00        |
| Lastrico      | sup lorda di pavimento | 27,00         | 0,25 | 6,75          |
|               |                        | <b>639,00</b> |      | <b>618,75</b> |

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Alice Bel Colle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

Descrizione: **Magazzini e locali deposito [C2]** di cui al punto **Locale di deposito**

Il lotto è costituito da un unico fabbricato (ex rurale) di edificazione risalente agli anni ante 1967, con successiva ristrutturazione senza datazione precisa, suddiviso da una parte a destinazione residenziale (Sub.1) e da una parte a destinazione di magazzino/ricovero attrezzi (Sub.2), oltre che terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato nel suo complesso è libero su tutti i lati, entrostante il terreno di sedime e di pertinenza (Mapp.le 568).

Entrando nello specifico della porzione del fabbricato destinato a locale deposito (Sub. 2), lo stesso è elevato su due piani f.t. con accesso al piano primo da scala semplice esterna.

Nella zona Nord, adiacente e in appoggio vi è una struttura simile ad un pergolato priva di comunicazione edilizia in Comune.

Il piano terra la cui superficie lorda è chiusa su tutti i lati risulta pari a mq 100,00 circa, mentre la superficie lorda della zona aperta su due lati risulta pari a mq 35,00 circa;

Il piano primo nel suo complesso risulta di superficie lorda pari a mq 135,00 circa.

**1. Quota estinzione del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

E' posto al piano: Terra, primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: Senza datazione precisa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c. di Regione Vallerana;

ha un'altezza utile interna di circa m. Altezze variabili

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali in cui si trova la porzione dell'immobile risultano in stato di manutenzione buone con tamponamenti esterni lasciata al grezzo privi di finitura.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate**  
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **al rustico** condizioni: **da normalizzare**

#### Impianti:

Elettrico Note: Inesistente

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie del terreno di sedime e pertinenza in comunione concorre implicitamente nella valutazione totale.

| Destinazione                  | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Piano terra (porzione chiusa) | sup lorda di pavimento | 100,00                      | 1,00   | 100,00                 |
| Piano terra (porzione aperta) | sup lorda di pavimento | 35,00                       | 1,00   | 35,00                  |
| Piano primo                   | sup lorda di pavimento | 135,00                      | 1,00   | 135,00                 |
|                               |                        | <b>270,00</b>               |        | <b>270,00</b>          |

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Alice Bel Colle

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 360

**Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno agricolo (Mappale 162)**

Il lotto è costituito da un unico fabbricato (ex rurale) di edificazione risalente agli anni ante 1967, con successiva ristrutturazione senza datazione precisa, suddiviso da una parte a destinazione residenziale (Sub.1) e da una parte a destinazione di magazzino/ricovero attrezzi (Sub.2), oltre che terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattasi di terreno adiacente al terreno di sedime e pertinenza relativo al mappale 568. Entrando nello specifico del terreno agricolo in oggetto, presenta una forma irregolare di circa 1780,00 mq con andamento inclinato e che attualmente presenta una ricca vegetazione.



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.780,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Collinare

Sistemazioni agrarie Seminativo

Colture erbacee incolto con ricca vegetazione

Colture arboree incolto con ricca vegetazione

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si fa presente che la ricca vegetazione è causata da una scarsa manutenzione del terreno in quanto risulta essere in stato di abbandono

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

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno      | sup lorda di pavimento | 1.780,00                    | 1,00   | 1.780,00               |
|              |                        | <b>1.780,00</b>             |        | <b>1.780,00</b>        |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: REGIONE AGRARIA N°: 7

Tipo di destinazione:

Tipologia: SEMINATIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0,9691

Valore di mercato max (€/mq): 0,9691

**Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno agricolo (Mappale 569)**

Il lotto è costituito da un unico fabbricato (ex rurale) di edificazione risalente agli anni ante 1967, con successiva ristrutturazione senza datazione precisa, suddiviso da una parte a destinazione residenziale (Sub.1) e da una parte a destinazione di magazzino/ricovero attrezzi (Sub.2), oltre che terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattasi di terreno adiacente al terreno di sedime e pertinenza relativo al mappale 568. Entrando nello specifico del terreno agricolo in oggetto, presenta una forma irregolare di circa 1430,00 mq con andamento inclinato e che attualmente presenta una ricca vegetazione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.430,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Collinare

Sistemazioni agrarie Seminativo

Colture erbacee incolto con ricca vegetazione

Colture arboree incolto con ricca vegetazione

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si fa presente che la ricca vegetazione è causata da una scarsa manutenzione del terreno in quanto risulta essere in stato di abbandono

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

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la

superfici catastale dell'appezzamento.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno      | sup lorda di pavimento | 1.430,00                    | 1,00   | 1.430,00               |
|              |                        | <b>1.430,00</b>             |        | <b>1.430,00</b>        |

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: REGIONE AGRARIA N°: 7

Tipo di destinazione:

Tipologia: SEMINATIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0,9691

Valore di mercato max (€/mq): 0,9691

### Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo (Mappale 570)**

Il lotto è costituito da un unico fabbricato (ex rurale) di edificazione risalente agli anni ante 1967, con successiva ristrutturazione senza datazione precisa, suddiviso da una parte a destinazione residenziale (Sub.1) e da una parte a destinazione di magazzino/ricovero attrezzi (Sub.2), oltre che terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattasi di terreno adiacente al terreno di sedime e pertinenza relativo al mappale 568. Entrando nello specifico del terreno agricolo in oggetto, presenta una forma irregolare di circa 3360,00 mq con andamento inclinato e che attualmente presenta una ricca vegetazione. Inoltre, viene attraversato da una strada podereale che collega il mappale 568 alla strada vicinale della Regione Vallerana

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.360,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Collinare

Sistemazioni agrarie Seminativo

Colture erbacee incolto con ricca vegetazione

Colture arboree incolto con ricca vegetazione

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si fa presente che la ricca vegetazione è causata da una scarsa manutenzione del terreno in quanto risulta essere in stato di abbandono

**Impianti: NON PRESENTI**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno      | sup lorda di pavimento | 3.360,00                    | 1,00   | 3.360,00               |
|              |                        | <b>3.360,00</b>             |        | <b>3.360,00</b>        |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: REGIONE AGRARIA N°: 7

Tipo di destinazione:

Tipologia: SEMINATIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0,9691

Valore di mercato max (€/mq): 0,9691

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo (Mappale 571)**

Il lotto è costituito da un unico fabbricato (ex rurale) di edificazione risalente agli anni ante 1967, con successiva ristrutturazione senza datazione precisa, suddiviso da una parte a destinazione residenziale (Sub.1) e da una parte a destinazione di magazzino/ricovero attrezzi (Sub.2), oltre che terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni.

La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattasi di terreno adiacente al terreno di sedime e pertinenza relativo al mappale 568. Entrando nello specifico del terreno agricolo in oggetto, presenta una forma irregolare di circa 3470,00 mq con andamento inclinato e che attualmente presenta una ricca vegetazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.470,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Collinare

Sistemazioni agrarie Vigneto

Colture erbacee incolto con ricca vegetazione

Colture arboree incolto con ricca vegetazione

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si fa presente che la ricca vegetazione è causata da una scarsa manutenzione del terreno in quanto risulta essere in stato di abbandono

### Impianti: NON PRESENTI

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno      | sup lorda di pavimento | 3.470,00                    | 1,00   | 3.470,00               |
|              |                        | <b>3.470,00</b>             |        | <b>3.470,00</b>        |

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: REGIONE AGRARIA N°: 7

Tipo di destinazione:

Tipologia: VIGNETO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 4,30

Valore di mercato max (€/mq): 4,30

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Per la determinazione del valore attribuibile ai terreni facenti parte della presente Esecuzione Immobiliare, sono stati utilizzati come base gli attuali prezzi di mercato dei terreni agricoli con riferimento alla zona specifica in esame, tenendo anche conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e considerando inoltre:

- le caratteristiche agricole con particolare riferimento alla forma ed estensione della superficie e alla presenza/assenza di dotazione irrigua,
- la destinazione urbanistica,
- il tipo di coltura,
- l'esposizione,
- l'accessibilità dei fondi agli effetti della lavorabilità,
- nel caso specifico anche in funzione della edificabilità e della richiesta in sito di terreni con dette caratteristiche.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alice Bel Colle;

Ufficio tecnico di Alice Bel Colle;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Unità residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano terra                                              | 262,00                        | € 300,00               | € 78.600,00               |
| Piano primo                                              | 175,00                        | € 300,00               | € 52.500,00               |
| Piano secondo                                            | 175,00                        | € 300,00               | € 52.500,00               |
| Lastrico                                                 | 6,75                          | € 300,00               | <u>€ 2.025,00</u>         |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 185.625,00</b>       |
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>         |                               |                        | <b>€ 200.000,00</b>       |
| <b>Valore corpo (€ 185.625,00 + € 200.000,00)/2 =</b>    |                               |                        | <b>€ 192.812,50</b>       |
| Valore corpo                                             |                               |                        | € 192.812,50              |
| Valore Pertinenze                                        |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                |                               |                        | € 192.812,50              |
| Valore complessivo diritto e quota                       |                               |                        | € 192.812,50              |

### Locale di deposito. Magazzini e locali deposito [C2]

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano terra (porzione chiusa)                            | 100,00                        | € 300,00               | € 30.000,00               |
| Piano terra (porzione aperta)                            | 35,00                         | € 300,00               | € 10.500,00               |
| Piano primo                                              | 135,00                        | € 300,00               | <u>€ 40.500,00</u>        |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 81.000,00</b>        |
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>         |                               |                        | <b>€ 100.000,00</b>       |
| <b>Valore Corpo (€ 81.000,00 + € 100.000,00)/2 =</b>     |                               |                        | <b>€ 90.500,00</b>        |
| Valore corpo                                             |                               |                        | € 90.500,00               |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore Pertinenze                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero          | € 90.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 90.500,00 |

**Terreno agricolo (Mappale 162). agricolo**

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno                                                  | 1.780,00                      | € 1,00                 | <u>€ 1.780,00</u>         |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 1.780,00</b>         |
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>         |                               |                        | <b>€ 1.780,00</b>         |
| <b>Valore Corpo (€ 1.780,00 + € 1.780,00)/2 =</b>        |                               |                        | <b>€ 1.780,00</b>         |
| Valore corpo                                             |                               |                        | € 1.780,00                |
| Valore Pertinenze                                        |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                |                               |                        | € 1.780,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                       |                               |                        | € 1.780,00                |

**Terreno agricolo (Mappale 569). agricolo**

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno                                                  | 1.430,00                      | € 1,00                 | € 1.430,00                |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 1.430,00</b>         |
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>         |                               |                        | <b>€ 1.430,00</b>         |
| <b>Valore Corpo (€ 1.430,00 + € 1.430,00)/2 =</b>        |                               |                        | <b>€ 1.430,00</b>         |
| Valore corpo                                             |                               |                        | € 1.430,00                |
| Valore Pertinenze                                        |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                |                               |                        | € 1.430,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                       |                               |                        | € 1.430,00                |

**Terreno agricolo (Mappale 570). agricolo**

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno                                                  | 3.360,00                      | € 1,00                 | € 3.360,00                |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 3.360,00</b>         |
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>         |                               |                        | <b>€ 3.360,00</b>         |
| <b>Valore Corpo (€ 3.360,00 + € 3.360,00)/2 =</b>        |                               |                        | <b>€ 3.360,00</b>         |
| Valore corpo                                             |                               |                        | € 3.360,00                |
| Valore Pertinenze                                        |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                |                               |                        | € 3.360,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                       |                               |                        | € 3.360,00                |

**Terreno agricolo (Mappale 571). agricolo**

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno                                           | 3.470,00                      | € 1,00                 | € 3.470,00                |
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>  |                               |                        | <b>€ 3.470,00</b>         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 3.470,00                |

**Valore Corpo (€3.470,00 + € 3.470,00)/2 =****€ 3.470,00**

Valore corpo

€ 3.470,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 3.470,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 3.470,00

**Riepilogo:**

| <b>ID</b>                      | <b>Immobile</b>                   | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Unità residenziale             | Abitazione di tipo economico [A3] | 618,75                  | € 192.812,50                         | € 192.812,50                  |
| Locale di deposito             | Abitazione di tipo economico [A3] | 270,00                  | € 90.500,00                          | € 90.500,00                   |
| Terreno agricolo (Mappale 162) | agricolo                          | 1.780,00                | € 1.780,00                           | € 1.780,00                    |
| Terreno agricolo (Mappale 569) | agricolo                          | 1.430,00                | € 1.430,00                           | € 1.430,00                    |
| Terreno agricolo (Mappale 570) | agricolo                          | 3.360,00                | € 3.360,00                           | € 3.360,00                    |
| Terreno agricolo (Mappale 571) | agricolo                          | 3.470,00                | € 3.470,00                           | € 3.470,00                    |
|                                | <b>Sommano</b>                    | <b>10.928,75</b>        | <b>292.352,50</b>                    | <b>293.352,50</b>             |

**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% )

€ 58.670,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.000,00

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

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

**€ 225.682,00**

Arrotondamento (-)

**€ 682,00**

Totale

**€ 225.000,00**

(A corpo e non a misura)

**S.e.& o.**

Dicorsi Euro Duecentoventisettemila/00

Data generazione:

11-04-2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Alessandro Caruso