
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **100/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-06-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - IMMOBILE

Esperto alla stima: Geom. Federica Perissinotto
Codice fiscale: PRSFRC75T55F902C
Partita IVA: 01175170057
Studio in: Via Cordara 25 - 14049 Nizza Monferrato
Telefono: 3474744209
Fax: +393474744209
Email: studiotecnicoperissinotto@gmail.com
Pec: federica.perissinotto@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: STRADA COSTA 7 - Castel Rocchero (AT) - 14044

Lotto: 001 - IMMOBILE

Corpo: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

a) OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/3, B)OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/3 C) OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/3, foglio 4, particella 202, subalterno 3, indirizzo STRADA COSTA 7, piano S1-T-1-2, comune CASTEL ROCCHERO, categoria A/2, classe 1, consistenza 10, superficie 259, rendita € 438,99

2. Stato di possesso

Bene: STRADA COSTA 7 - Castel Rocchero (AT) - 14044

Lotto: 001 - IMMOBILE

Corpo: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: STRADA COSTA 7 - Castel Rocchero (AT) - 14044

Lotto: 001 - IMMOBILE

Corpo: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: STRADA COSTA 7 - Castel Rocchero (AT) - 14044

Lotto: 001 - IMMOBILE

Corpo: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: STRADA COSTA 7 - Castel Rocchero (AT) - 14044

Lotto: 001 - IMMOBILE

Corpo: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: STRADA COSTA 7 - Castel Rocchero (AT) - 14044

Lotto: 001 - IMMOBILE

Corpo: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA COSTA 7 - Castel Rocchero (AT) - 14044

Lotto: 001 - IMMOBILE

Corpo: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: STRADA COSTA 7 - Castel Rocchero (AT) - 14044

Lotto: 001 - IMMOBILE

Valore complessivo intero: 62.000,00

Beni in **Castel Rocchero (AT)**
Località/Frazione
STRADA COSTA 7

Lotto: 001 - IMMOBILE

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

Data di presentazione: 09-05-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in STRADA COSTA 7

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: QUOTA INDIVISA

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: QUOTA INDIVISA

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: QUOTA INDIVISA

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: INDIVISA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: a)OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/3, B) OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/3 C) OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/3, foglio 4, particella 202, subalterno 3, indirizzo STRADA COSTA 7, piano S1-T-1-2, comune CASTEL ROCCHERO, categoria A/2, classe 1, consistenza 10, superficie 259, rendita € 438,99

Derivante da: denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Genova in data 03/03/2008 al numero 10/373 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Acqui Terme in data 23/04/2008 ai numeri 2022/1431, in morte di OMISSIS OMISSIS deceduto in data 28/03/2007; accettazione tacita di eredità trascritta ad Acqui Terme in data 01/06/2011 ai numeri 2634/1907;

Millesimi di proprietà di parti comuni: DISPONIBILITA' DEL BENE COMUNE NON CENSIBILE DISTINTO AL FOGLIO 4 MAPPALE 202 SUB 5

Confini: STRADE COMUNALI E MAPPALE N. 229

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: SARA' NECESSARIO

PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN QUANTO DAL RILEVAMENTO ESEGUITO NON CORRISPONDENTI ALL'ULTIMO STATO APPROVATO E/O ALLA/E PLANIMETRIE CATASTALI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale degradata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: UFFICIO POSTALE, AMBULATORIO MEDICO, DISPENSARIO FARMACEUTICO

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME, NIZZA MONFERRATO.

Attrazioni paesaggistiche: AREA UNESCO - LANGHE ROARO E MONFERRATO.

Attrazioni storiche: CHIESA SANT ANDREA APOSTOLO E PALAZZO COMUNALE .

Principali collegamenti pubblici: linea bus LINEA 81 per ASTI ed NIZZA MONFERRATO, 300 METRI, STAZIONE FERROVIARIA DI ACQUI TERME 8 KM, STAZIONE FERROVIARIA DI NIZZA MONFERRATO 9 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IMMOBILE AMMOBILIATO MA EVIDENTEMENTE NON (O MOLTO POCO) UTILIZZATO - alla data del 14/4/2026 , sentito ufficio comunale, non risultano persone residenti nell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 01/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000; Note: CEDUTO CREDITO AD OMISSIS CON CONTRATTO CREDITI DETERIORATI ALLA DATA DEL 31/12/2018 E 31/10/2019.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 12/04/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 09/05/2025 ai nn. OMISSIS; A SEGUITO INTIMAZIONE INFRUTTUOSA PER EURO 110.938,96.

Dati precedenti relativi ai corpi: PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **09/06/1997** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/06/1997 al 28/03/2007 . In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 001 - DIA 06-2024
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN FABBRICATO RUSTICO E DI UN MURO DI SOSTEGNO
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 18/06/2024 al n. di prot. 1035
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SARA' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN QUANTO DAL RILEVAMENTO ESEGUITO NON CORRISPONDENTI ALL'ULTIMO STATO APPROVATO E/O ALLA/E PLANIMETRIE CATASTALI
Regolarizzabili mediante: SCIA COMUNALE PIU' AGGIORNAMENTO CATASTALE
Descrizione delle opere da sanare: SARA' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN QUANTO DAL RILEVAMENTO ESEGUITO NON CORRISPONDENTI ALL'ULTIMO STATO APPROVATO E/O ALLA/E PLANIMETRIE CATASTALI
GIÀ DESCRITTE IN PRECEDENZA SEZIONE URBANISTICA: € 6.032,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: SARA' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN QUANTO DAL RILEVAMENTO ESEGUITO NON CORRISPONDENTI ALL'ULTIMO STATO APPROVATO E/O ALLA/E PLANIMETRIE CATASTALI

Note generali sulla conformità: PER LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE VEDASI SEZIONE URBANISTICA

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AGRICOLA - E
Norme tecniche di attuazione:	ZONA AGRICOLA - Art . 19 Aree di tipo E Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Le aree destinate all'uso agricolo sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate, per classi produttive, con la simbologia prevista per esse. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: 1. Nelle aree in cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione

della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati. E' altresì ammesso il riutilizzo, da parte delle aziende agricole, di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola, per attività di carattere agriturismo. 2. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono anche essere recuperati come residenze rurali in quanto il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo, ferma restando la verifica della cubatura massima ammessa calcolata secondo i disposti del presente articolo. 3. Per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione d'uso abitativa ad altri usi, sempre però compresi in quelli previsti al precedente punto 1 del presente articolo. In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi. 4. Gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti derivanti dalla conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli, singoli o associati, richiedenti la concessione o altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente. INTERVENTI AMMESSI: gli interventi ammessi per le aree agricole sono: a1) Manutenzione ordinaria e straordinaria (A0) a2) Risanamento e restauro conservativo (A2) a3) Ristrutturazione edilizia di I° grado (A3) a4) Ristrutturazione edilizia di II° grado (A4) a5) Nuova costruzione (A5) I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specificati all'art. 6 delle presenti norme. PRESCRIZIONI SPECIFICHE: 1. Le concessioni, o altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente, per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate: a) Agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative; b) Ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) Agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 s.m.i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata 2. Le concessioni, o altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente, relative alla costruzione delle infrastrutture, delle strutture, delle attrezzature per la produzione, la

conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate sono rilasciate alle attività comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. La verifica di congruità, del dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole, è effettuata dalla Commissione Agricola Comunale. 3. Il rilascio della concessione, o altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente, per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto che preveda: a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo; c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i. d) le sanzioni, oltre a quelle dell'art. 69 della L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 4. E' consentito il mutamento delle destinazioni d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 s.m.i. 5. Nei casi di cui al comma precedente, non costituisce mutamento di destinazione d'uso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi e familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione. 6. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente punto 3) gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della L. 10 del 28/01/1977 ovvero: d) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari; e) le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; f) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da

privati, in attuazione di strumenti urbanistici. 7. a) la normativa relativa alla distanza è quella stabilita dal Vigente Codice della Strada (cfr. L.285/92 smi).

33 b) la distanza minima dai confini da osservarsi nelle nuove costruzioni non potrà essere inferiore a m. 5; nel caso in cui sul lotto confinante insista un edificio, a distanza inferiore ai m. 5 o a confine, senza pareti finestrate, si applica la normativa del Codice Civile. Per la distanza dai confini e/o pareti non finestrate si fa riferimento a quanto previsto dal Codice Civile. c) la distanza minima tra pareti finestrate e fabbricati non potrà essere inferiore a m. 10 come previsto dal art. 9 del D.M. 1444/68, salvo le ulteriori limitazioni di cui al successivo p. 8 del presente articolo; gli ampliamenti organici di edifici senza pareti finestrate sono realizzabili in aderenza. d) l'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni è di m. 7,50, salvo altezze maggiori preesistenti. e) il numero massimo di piani fuori terra ammesso per le nuove costruzioni, è di 2 piani fuori terra; f) la tipologia edilizia prevista per le nuove costruzioni è del tipo "fabbricati isolati" quella tradizionale della zona agricola. 8. Nella eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni: - le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a m. 10, elevati a m. 20 nel caso di porcili; - le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50 e di ml 25 dalle abitazioni. - il distacco in misura radiale delle stalle dalle abitazioni esterne all'azienda è stabilito in 200 m (in particolare per le porcilaie) e ricompreso all'interno dell'area perimetrata dell'azienda, costituendone così la fascia di rispetto senza determinare servitù sui fondi altrui; - il distacco dell'abitazione del titolare dell'azienda e/o del custode dalle rispettive stalle non dovrà essere inferiore a 25 m (radiali); - il perimetro degli impianti zootecnici dovrà essere piantumato con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni del P.R.G.C. con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti in funzione altresì di mitigazione e protezione antinquinamento. 9. Ai fini della definizione del volume residenziale realizzabile con gli interventi ammessi è prevista l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui o situati in Comuni limitrofi purchè, in quest'ultimo caso, il volume

per edificio a residenza rurale non superi i 1.000 mc. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. 10. E' possibile in casi eccezionali e motivati, in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i., determinare le cubature massime ammissibili per l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principali per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate. 11. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al punto 2) del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione. 12. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza massima di km 3 dal centro aziendale. 13. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al PRG. 14. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del punto 12) del presente articolo non e' ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura e' stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. 15. Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui al punto 2) del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali". Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti lordo degli edifici esistenti. DENSITA' DI FABBRICAZIONE La densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i seguenti limiti: - terreni a colture protette in serre fisse 0.06 mc/mq - terreni a colture orticole o floricole specializzate 0.05 mc/mq - terreni a colture legnose specializzate 0.03 mc/mq - terreni a seminativo e a prato permanente 0.02 mc/mq - terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole 0.01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda - terreni a pascolo e a prato pascolo permanente di aziende silvopastorali 0.001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda 34 RAPPORTO DI

	COPERTURA: non superiore a 1/3 del lotto interessato dall'intervento. ALTRI INTERVENTI AMMESSI Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi gli interventi: b1) Manutenzione ordinaria e straordinaria (A0) b2) Risanamento e restauro conservativo (A2) b3) Ristrutturazione edilizia di I° grado (A3) b4) Ristrutturazione edilizia di II° grado (A4) I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specificati all'art. 6 delle presenti norme. Limitatamente agli edifici uni e bifamiliari sono consentiti una tantum, qualora non sia possibile il recupero di volumi esistenti, ampliamenti igienico-funzionali delle abitazioni, in misura non superiore al 20% della superficie utile e comunque a 50 mq per ogni unità abitativa; 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. E' altresì ammesso: - il recupero a fini abitativi dei rustici secondo quanto indicato dalla L.R. 9/2003 - il recupero degli edifici rurali per l'attività agrituristica così come definita dalla normativa vigente; - l'apertura di esercizi commerciali di vicinato fino ad un limite massimo di 150 mq di superficie utile, subordinatamente alla dotazione di standards urbanistici, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 smi, tramite assoggettamento all'uso pubblico e di una viabilità di accesso a carattere pubblico o di uso pubblico. Le infrastrutture che non rientrano nei criteri di recupero di cui alla L. R. 9/2003 possono essere utilizzate per lo stoccaggio di attrezzature e prodotti agricoli e non, purché non nocivi e molesti, a condizione che vi sia adeguata viabilità pubblica o di uso pubblico per l'accesso. Il relativo cambio di destinazione d'uso è effettuato tramite la normativa vigente in materia Per quanto riguarda l'ampliamento consentito valgono i disposti delle prescrizioni specifiche di cui al punto 7) del presente articolo. AZIENDE AGRICOLE IN ZONA IMPROPRIA Per le aziende agricole ubicate in area extra-agricola, così come individuate sulle cartografie del PRGC, è ammessa la destinazione d'uso in atto, anche se in contrasto con quella di zona, a condizione che l'attività svolta non sia nociva e molesta per la residenza – ad esempio le stalle, gli allevamenti degli animali, ecc... - e che rispetti i limiti di decibel stabiliti dal Piano di Zonizzazione Acustica per la zona in cui è insediata l'azienda. Per dette aziende agricole, se localizzate in centro storico, è consentita la ristrutturazione dell'edificato esistente senza
--	--

	aumento di volume e superficie coperta, mentre per quelle ubicate nelle zone B) e C) (esterne al centro storico) è possibile l'ampliamento delle infrastrutture e/o delle abitazioni nel limite degli indici di zona stabiliti per le singole aree. Attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, alle nuove stalle di aziende agricole, vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e smi. Per tale obbligo è opportuno che in sede di rilascio del permesso di costruire vengano definite le garanzie relative all'effettiva piantumazione anzidetta, quale ad esempio la sottoscrizione di una apposita garanzia fideiussoria.
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
Altro:	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	SI PRECISA COME RICHIESTO DAL GE CHE L'IMMOBILE PIGNORATO NON E' STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA FINANZIATI IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE, SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 1 COMMA 376 LEGGE 178/2020

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SARA'' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN QUANTO DAL RILEVAMENTO ESEGUITO NON CORRISPONDENTI ALL'ULTIMO STATO APPROVATO E/O ALLA/E PLANIMETRIE CATASTALI
 Regularizzabili mediante: SCIA COMUNALE PIU' AGGIORNAMENTO CATASTALE
 Descrizione delle opere da sanare: SARA' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN QUANTO DAL RILEVAMENTO ESEGUITO NON CORRISPONDENTI ALL'ULTIMO STATO APPROVATO E/O ALLA/E PLANIMETRIE CATASTALI
 SCIA: € 1.500,00 DIRITTI COMUNALI: € 150,00 SANZIONE : € 1.032,00 VARIAZIONE CATASTALE: € 3.000,00 DIRITTI CATASTALI : € 350,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.032,00**

Note: TALI IMPORTI SI INTENDONO NETTI DI IVA E CASSE PREVIDENZIALI ESSENDO VALORI VARIABILI .
NELLA STIMA È STATO CALCOLATO UN VALORE ARROTONDATO IPOTIZZANDO UN 5% DI CASSA
PREVIDENZIALE E UN 22 % DI IVA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: SARA' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO IN QUANTO DAL RILEVAMENTO ESEGUITO NON CORRISPONDENTI ALL'ULTIMO STATO APPROVATO E/O ALLA/E PLANIMETRIE CATASTALI

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE**

Trattasi di fabbricato costituito da n. 2 unità immobiliari aventi destinazione abitazione civile e magazzini/locali di deposito con bene comune non censibile (cortile).

La parte abitativa è costituita da :

- a) piano terreno : tre camere, cucina e soggiorno; locale disgombero, un disimpegno ed un bagno
- b) piano primo : due camere con un disimpegno e bagno
- c) piano sottotetto : n. 2 locali di sgombero
- d) al piano interrato una cantina

La parte a destinazione magazzino è costituita da : piano terra locale ex stalla, e n. 2 depositi; al primo piano un deposito accessibile esclusivamente a mezzo di una scala a pioli

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: QUOTA INDIVISA

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: QUOTA INDIVISA

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: QUOTA INDIVISA

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **260,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile come da relazione fotografica è in uno stato manutentivo mediocre e necessita di lavori di ristrutturazione generalizzata.

Caratteristiche descrittive e Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **FERRO** apertura: **manuale**
condizioni: **scarse**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: PIANO TERRENO DELLA PARTE ABITATIVA
Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **da ristrutturare**
Riferito limitatamente a: PARTE ABITATIVA

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **moquette** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **stufa**
condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

successive	
Note	IMNPIANTO DA VERIFICARE E REVISIONARE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	STUFE
Stato impianto	MEDIOCRE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	REVISIONARE

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:

TRATTASI DI IMMOBILE DISTINTO IN UN SUBALTERNO N. 3 - PARTE ABITATIVA E SUB N. 4 PARTE DESTINATA A MAGAZZINI CPN SUB 5 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE) LA PARTE ABITATIVA RISULTA DI MQ 260 LORDI LA PARTE A MAGAZZINI RISULTA DI MQ 109 LORDI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVA	sup lorda di pavimento	260,00	1,00	260,00
		260,00		260,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze

PARTE ABITATIVA CON
PERTINENZA E CORTILE Identificato al n. 1

1. Cortile
 Posto al piano terreno
 Sviluppa una superficie complessiva di 240 mq
 Valore a corpo: € 0
 Note: FOGLIO 4 MAPPALE 202 SUB 5 - bcnc - CORTILE
- PARTE ABITATIVA CON
 PERTINENZA E CORTILE Identificato al n. 1
2. MAGAZZINI-LOCALI DI Posto al piano terreno
 DEPOSITO Sviluppa una superficie complessiva di 80 LORDI mq
 Destinazione urbanistica: AGRICOLA
 Valore a corpo: € 8000
 Note: FOGLIO 4 MAPPALE 202 SUB 4 -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore dell'immobile pignorato viene eseguita dopo aver consultato le quotazioni suggerite dagli osservatori del mercato immobiliare, da una ricerca di immobili simili ed analoghi per tipologia e posizione situati nel comune di CASTEL ROCCHERO (AT).

Per quanto riguarda le abitazioni il valore di mercato attuali al metro quadrato per la zona sono circa 360 euro a mq. consultato le quotazioni suggerite dagli osservatori del mercato immobiliare, da una ricerca di immobili simili ed analoghi per tipologia e posizione situati nel comune .

Le unità immobiliari simili per epoca di costruzione con finiture ancora originali hanno un prezzo medio di vendita richiesto che è intorno ai € 300/mq

Le vendite tramite asta giudiziaria hanno determinato sebbene con pochi numeri un significativo importo ridotto di vendita.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ASTI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA (AL);

Uffici del registro di ACQUI TERME (AL);

Ufficio tecnico di CASTEL ROCCHERO (AT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 300 CON STATO MANUTENTIVO MEDIOCRE;

Altre fonti di informazione: Dettagli Mercato Immobiliare Castel Rocchero: Prezzo Medio Residenziale: ~401 €/m² (Marzo 2026). Andamento: Range di Prezzo: 361 €/m² - 520 €/m². Zona Rurali (R1).

8.3 Valutazione corpi:

PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile, con annesso MAGAZZINI-LOCALI DI DEPOSITO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.968,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITATIVA	260,00	€ 300,00	€ 78.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.000,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE detrazione di € 6032.00			€ -6.032,00
Valore Finale			€ 71.968,00
Valore corpo			€ 71.968,00
Valore Pertinenze			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 79.968,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.968,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
PARTE ABITATIVA CON PERTINENZA E CORTILE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile, eMAGAZZINI-LOCALI DI DEPOSITO	260,00 di abitazione, 109 Mq Di magazzino e mq 240 di cortile	€ 79.968,00	€ 79.968,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.995,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.032,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.940,80
ARROTONDAMENTO A	€ 62.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

l'intestazione attuale è privata per tutti i comproprietari

Allegati

- Allegato A - visura catastali
- Allegato B - estratto di mappa e del piano regolatore
- Allegato C - misure ipotecarie
- Allegato D - planimetria catastali
- Allegato E - accesso agli atti comune
- Allegato F - copia pratiche edilizie
- Allegato G - verbale di sopralluogo CTU
- Allegato H - esito operazioni peritali
- Allegato I - relazione fotografica del 21 novembre 2025
- Allegato L - valori OMI
- Allegato M - ape scaricato e valido

Data generazione:16-04-2026



L'Esperto alla stima
Geom. Federica Perissinotto