Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **124/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-10-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Roberto Guerra
Codice fiscale: GRRRRT64E14A182F
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 ALESSANDRIA
Fax: 3351046203
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: roberto.guerra@geopec.it

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: STRADA CARANZANO 40 - CARANZANO - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
[redacted], foglio 37, particella 49, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA CARANZANO 67, piano T-1-2, comune CASSINE, categoria A/2, classe 1, consistenza 12 VANI, superficie 354 MQ., rendita € euro 619,75

Corpo: B
Categoria: agricolo
[redacted], sezione censuaria CASSINEfoglio 37, particella 47, qualità BOSCO MISTO, classe 1, superficie catastale 650 MQ., reddito dominicale: € EURO 1,01, reddito agrario: € EURO 0,17,

Corpo: C
Categoria: agricolo
[redacted], sezione censuaria CASSINEfoglio 37, particella 452, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 400 mq., reddito dominicale: € euro 4,96, reddito agrario: € euro 3,92,

Corpo: D
Categoria: agricolo
[redacted], sezione censuaria CASSINEfoglio 37, particella 680, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1250 MQ., reddito dominicale: € EURO 15,49, reddito agrario: € EURO 11,30,

2. Stato di possesso

Bene: STRADA CARANZANO 40 - CARANZANO - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 001

Corpo: A
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Bene: STRADA CARANZANO 40 - CARANZANO - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: STRADA CARANZANO 40 - CARANZANO - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Corpo: B
Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Corpo: C
Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Corpo: D
Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: STRADA CARANZANO 40 - CARANZANO - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno
Corpo: C
Comproprietari: Nessuno
Corpo: D
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: STRADA CARANZANO 40 - CARANZANO - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Corpo: B
Misure Penali: NO

Corpo: C
Misure Penali: NO

Corpo: D
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA CARANZANO 40 - CARANZANO - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: STRADA CARANZANO 40 - CARANZANO - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 115.633,07

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

Beni in **Cassine (AL)**
Località/Frazione **CARANZANO**
STRADA CARANZANO 40

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 05-06-2026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CARANZANO, STRADA CARANZANO 40

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted],
foglio 37, particella 49, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA CARANZANO 67, piano T-1-2, comune CASSINE, categoria A/2, classe 1, consistenza 12 VANI, superficie 354 MQ., rendita € euro 619,75
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; AMPLIAMENTO del 31/05/2010 Pratica n. AL0140322 in atti dal 31/05/2010 AMPLIAMENTO (n. 7625.1/2010); AMPLIAMENTO del 20/10/2010 Pratica n. AL0289986 in atti dal 20/10/2010 AMPLIAMENTO (n. 14825.1/2010); VARIAZIONE del 25/01/2011 Pratica n. AL0030653 in atti dal 25/01/2011 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.10024.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2011 Pratica n.AL0068255 in atti dal 10/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29764.1/2011); VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. AL0316341 in atti dal 31/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 34956.1/2012); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2014 Pratica n. AL0067996 in atti dal 07/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22389.1/2014); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In conseguenza delle variazioni introdotte con il permesso di Costruire n. 9/2014, non è seguito l''aggiornamento catastale della planimetria e della toponomastica.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Demolizioni e tamponamenti.
Variazione Urbana DOCFA: € 1.200,00
Oneri Totali: **€ 1.200,00**
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Contorno fabbricato non aggiornato in mappa catasto terreni.

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale in deroga alla circolare 2/88.
Descrizione delle opere da sanare: introduzione porzione di portico posteriore.
tipo mappale PREGEO deroga: € 700,00
Oneri Totali: **€ 700,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: CARANZANO, STRADA CARANZANO 40

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

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted],
sezione censuaria CASSINE, foglio 37, particella 47, qualità BOSCO MISTO, classe 1, superficie catastale 650 MQ., reddito dominicale: € EURO 1,01, reddito agrario: € EURO 0,17
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.
Confini: LATO NORD MAP. 49 STESSA DITTA; LATO EST MAP. 585 ALTRA DITTA; LATO SUD MAP. 185 ALTRA DITTA; LATO OVEST MAP. 53 ALTRA DITTA.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in frazione: CARANZANO, STRADA CARANZANO 40

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

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted],
sezione censuaria CASSINE, foglio 37, particella 452, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 400 mq., reddito dominicale: € euro 4,96, reddito agrario: € euro 3,92
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; TABELLA DI VARIAZIONE del 11/07/2025 Pratica n. AL0154765 in atti dal 21/11/2025 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 154765.1/2025).
Confini: Lato Nord ed Est mappale n.583 Altra Ditta; Lato Sud mappale n.680 Stessa Ditta; Lato Ovest mappale n.51 Altra Ditta.
Note: La particella è stata suddivisa a seguito di variazione AGEA in due parti : AA Seminativo cl. 4 mq. 71 R.D. euro 0,20 R.A. euro 0,17 e AB Vigneto cl. 2 mq. 329 R.D. euro 4,08 R.A. euro 2,97.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

agricolo sito in frazione: CARANZANO, STRADA CARANZANO 40

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

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted],
sezione censuaria CASSINE, foglio 37, particella 680, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1250 MQ., reddito dominicale: € EURO 15,49, reddito agrario: € EURO 11,30
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984; Tipo Mappale del 19/10/2010 Pratica n. AL0288091 in atti dal 19/10/2010 presentato il 18/10/2010 (n. 288091.1/2010).
Confini: LATO NORD MAP. 452 STESSA DITTA; LATO EST MAP. 583 ALTRA DITTA; LATO SUD MAP. 49 STESSA DITTA; LATO OVEST MAPP. 52 E 398 ALTRA DITTA.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME.
Attrazioni paesaggistiche: AREA BUFFER ZONE UNESCO.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: BUS DI LINEA 1100 MT.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cassine (AL), STRADA CARANZANO 40
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Cassine (AL), STRADA CARANZANO 40
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C
agricolo sito in Cassine (AL), STRADA CARANZANO 40
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

agricolo sito in Cassine (AL), STRADA CARANZANO 40
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in data 17/11/2010 ai nn. 163781/18556; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/12/2010 ai nn. 9314/1932; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 185000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare - UNEP di Alessandria in data 30/04/2026 ai nn. 2752 iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/06/2026 ai nn. 4249/3229.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in data 17/11/2010 ai nn. 163781/18556; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/12/2010 ai nn. 9314/1932; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 185000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare - UNEP di Alessandria in data 30/04/2026 ai nn. 2752 iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/06/2026 ai nn. 4249/3229.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in data 17/11/2010 ai nn. 163781/18556; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/12/2010 ai nn. 9314/1932; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 185000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare - UNEP di Alessandria in data 30/04/2026 ai nn. 2752 iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/06/2026 ai nn. 4249/3229.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in data 17/11/2010 ai nn. 163781/18556; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/12/2010 ai nn. 9314/1932; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 185000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare - UNEP di Alessandria in data 30/04/2026 ai nn. 2752 iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/06/2026 ai nn. 4249/3229.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A
sito in Cassine (AL), STRADA CARANZANO 40
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

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Cassine (AL), STRADA CARANZANO 40
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

Identificativo corpo: C
agricolo sito in Cassine (AL), STRADA CARANZANO 40
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:

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D
agricolo sito in Cassine (AL), STRADA CARANZANO 40
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: Facchino Giuseppe nato a San Giorgio La Molara (BN) il 01/03/1941 C.F. FCCGPP41C01H898J Proprietario per 1/2; Longo Donata nata a Molinara (BN) il 21/09/1947 C.F. LNGDNT47P61F287E Proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio** al **18/11/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio E. Cassinelli, in data 30/08/1994, ai nn. 82295; trascritto a Alessandria, in data 30/09/1993, ai nn. 5623/3882.

Titolare/Proprietario: Longo Donata nata a Molinara (BN) il 21/09/1947 C.F. LNGDNT47P61F287E COMPROPRIETARIA per 4/6; Facchino Giorgio nato ad Acqui Terme il 31/10/1967 C.F. FCCGRG67R31A052G COMPROPRIETARIO per 1/6: Facchino Gianna nata ad Acqui Terme il 01/04/1966 C.F. FCCGNN66D41A052Y COMPROPRIETARIA per 1/6. dal 18/11/2004 al 17/11/2010 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 17/11/2005, ai nn. 51/1321.
Note: Accettazione tacita di eredità con atto Notaio G. Garbarino del 17/11/2010 rep. 163780/18555 e trascritto in Alessandria il 03/12/2010 RG 9312 RP 6089.

Titolare/Proprietario: [redacted] PROPRIETARIO. dal 17/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Garbarino, in data 17/11/2010, ai nn. 163780/18555; trascritto a Alessandria, in data 03/12/2010, ai nn. 9313/6090.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Titolare/Proprietario: Facchino Giuseppe nato a San Giorgio La Molara (BN) il 01/03/1941 C.F. FCCGPP41C01H898J Proprietario per 1/2; Longo Donata nata a Molinara (BN) il 21/09/1947 C.F. LNGDNT47P61F287E Proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio** al **18/11/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio E. Cassinelli, in data 30/08/1994, ai nn. 82295; trascritto a Alessandria, in data 30/09/1993, ai nn. 5623/3882.

Titolare/Proprietario: Longo Donata nata a Molinara (BN) il 21/09/1947 C.F. LNGDNT47P61F287E COMPROPRIETARIA per 4/6; Facchino Giorgio nato ad Acqui Terme il 31/10/1967 C.F. FCCGRG67R31A052G COMPROPRIETARIO per 1/6: Facchino Gianna nata ad Acqui Terme il 01/04/1966 C.F. FCCGNN66D41A052Y COMPROPRIETARIA per 1/6. dal 18/11/2004 al 17/11/2010 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 17/11/2005, ai nn. 51/1321.
Note: Accettazione tacita di eredità con atto Notaio G. Garbarino del 17/11/2010 rep. 163780/18555 e trascritto in Alessandria il 03/12/2010 RG 9312 RP 6089.

Titolare/Proprietario: [redacted] PROPRIETARIO. dal 17/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Garbarino, in data 17/11/2010, ai nn. 163780/18555; trascritto a Alessandria, in data 03/12/2010, ai nn. 9313/6090.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: Facchino Giuseppe nato a San Giorgio La Molara (BN) il 01/03/1941 C.F. FCCGPP41C01H898J Proprietario per 1/2; Longo Donata nata a Molinara (BN) il 21/09/1947 C.F. LNGDNT47P61F287E Proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio** al **18/11/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio E. Cassinelli, in data 30/08/1994, ai nn. 82295; trascritto a Alessandria, in data 30/09/1993, ai nn. 5623/3882.

Titolare/Proprietario: Longo Donata nata a Molinara (BN) il 21/09/1947 C.F. LNGDNT47P61F287E COMPROPRIETARIA per 4/6; Facchino Giorgio nato ad Acqui Terme il 31/10/1967 C.F. FCCGRG67R31A052G COMPROPRIETARIO per 1/6: Facchino Gianna nata ad Acqui Terme il 01/04/1966 C.F. FCCGNN66D41A052Y COMPROPRIETARIA per 1/6. dal 18/11/2004 al 17/11/2010 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 17/11/2005, ai nn. 51/1321.
Note: Accettazione tacita di eredità con atto Notaio G. Garbarino del 17/11/2010 rep. 163780/18555 e trascritto in Alessandria il 03/12/2010 RG 9312 RP 6089.

Titolare/Proprietario: [redacted] PROPRIETARIO. dal 17/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Garbarino, in data 17/11/2010, ai nn. 163780/18555; trascritto a Alessandria, in data 03/12/2010, ai nn. 9313/6090.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Titolare/Proprietario: Facchino Giuseppe nato a San Giorgio La Molara (BN) il 01/03/1941 C.F. FCCGPP41C01H898J Proprietario per 1/2; Longo Donata nata a Molinara (BN) il 21/09/1947 C.F. LNGDNT47P61F287E Proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio** al **18/11/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio E. Cassinelli, in data 30/08/1994, ai nn. 82295; trascritto a Alessandria, in data 30/09/1993, ai nn. 5623/3882.

Titolare/Proprietario: Longo Donata nata a Molinara (BN) il 21/09/1947 C.F. LNGDNT47P61F287E COMPROPRIETARIA per 4/6; Facchino Giorgio nato ad Acqui Terme il 31/10/1967 C.F. FCCGRG67R31A052G COMPROPRIETARIO per 1/6: Facchino Gianna nata ad Acqui Terme il 01/04/1966 C.F. FCCGNN66D41A052Y COMPROPRIETARIA per 1/6. dal 18/11/2004 al 17/11/2010 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 17/11/2005, ai nn. 51/1321.
Note: Accettazione tacita di eredità con atto Notaio G. Garbarino del 17/11/2010 rep. 163780/18555 e trascritto in Alessandria il 03/12/2010 RG 9312 RP 6089.

Titolare/Proprietario: [redacted] PROPRIETARIO. dal 17/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Garbarino, in data 17/11/2010, ai nn. 163780/18555; trascritto a Alessandria, in data 03/12/2010, ai nn. 9313/6090.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: CARANZANO, STRADA CARANZANO 40**
Numero pratica: 68/2013
Intestazione: Fantoni Giuseppe nato ad Acqui Terme il 23/02/1974
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione e opere di manutenzione straordinaria di fabbricato di abitazione.
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
Presentazione in data 28/11/2013 al n. di prot. 7053
Rilascio in data 09/06/2014 al n. di prot. 9/2014
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: che il tamponamento di due finestre al piano terra (cantina) non riportato nel permesso di costruire 68/2013, realizzato contestualmente alla costruzione degli immobili in base a titolo edilizio ante 1977, risulta irregolarmente diversa dai progetti originari senza pregiudicare l'agibilità dell'immobile e pertanto in base all'art. 34 bis, commi 2-2bis, DPR 380/2001, la parziale difformità esistente è equiparata a tolleranza esecutiva e pertanto non costituisce

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

violazione edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: che il tamponamento di due finestre al piano terra (cantina) non riportato nel permesso di costruire 68/2013, realizzato contestualmente alla costruzione degli immobili in base a titolo edilizio ante 1977, risulta irregolarmente diversa dai progetti originari senza pregiudicare l'agibilità dell'immobile e pertanto in base all'art. 34 bis, commi 2-2bis, DPR 380/2001, la parziale difformità esistente è equiparata a tolleranza esecutiva e pertanto non costituisce violazione edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: che il tamponamento di due finestre al piano terra (cantina) non riportato nel permesso di costruire 68/2013, realizzato contestualmente alla costruzione degli immobili in base a titolo edilizio ante 1977, risulta irregolarmente diversa dai progetti originari senza pregiudicare l'agibilità dell'immobile e pertanto in base all'art. 34 bis, commi 2-2bis, DPR 380/2001, la parziale difformità esistente è equiparata a tolleranza esecutiva e pertanto non costituisce violazione edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. n° 7 del 29/04/2015 e con G.R. n°4 del 23/02/2018 e Variante Parziale UNESCO 2021.
Zona omogenea:	AREE AGRICOLE DI TIPO E
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10 LETTERA E, ART. 13 PUNTO 4, ART. 11 PUNTO 6.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mq/mq.

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

Rapporto di copertura:	0.40 %
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	1500 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. n° 7 del 29/04/2015 e con G.R. n°4 del 23/02/2018 e Variante parziale UNESCO 2021
Zona omogenea:	AREE AGRICOLE DI TIPO E
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10 LETTERA E.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. n° 7 del 29/04/2015 e con G.R. n°4 del 23/02/2018 e Variante Parziale UNESCO 2021.
Zona omogenea:	AREE AGRICOLE DI TIPO E
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10 LETTERA E, ART. 13 PUNTO 4, ART. 11 PUNTO 6.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. n° 7 del 29/04/2015 e con G.R. n°4 del 23/02/2018 e Variante Parziale UNESCO 2021.
Zona omogenea:	AREE AGRICOLE DI TIPO E
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10 LETTERA E, ART. 13 PUNTO 4, ART. 11 PUNTO 6.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato ex rurale, indipendente su tre piani fuori terra, in ambiente collinare nell'ambito della frazione Caranzano di Cassine con accesso agevole dalla non lontana strada provinciale per Acqui Terme. Lo stato di mantenimento è discreto e dispone di una buona corte con affaccio su terreni agricoli di proprietà
Il fabbricato disponendo di una buona superfice abitativa e non ha una discreta appetibilità commerciale.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.037,37**
E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: 1900
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014
ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3.10
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: discreto

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **FERRO** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **pietrisco** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **CERAMICA** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmette di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali in alluminio** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compon-

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

gono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10%applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI P.T.	sup reale lorda	66,82	1,00	66,82
VANI PRINCIPALI P.1.	sup reale lorda	134,50	1,00	134,50
VANI PRINCIPALI P.2.	sup reale lorda	66,37	1,00	66,37
PORTICI P.T.	sup reale lorda	78,18	0,35	27,36
LOCALI ACCESSORI COMUNICANTI P.T.	sup reale lorda	73,13	0,35	25,60
LOCALI ACCESSORI NON COMUNICANTI P.1	sup reale lorda	63,94	0,20	12,79
LOCALI ACCESSORI NON COMUNICANTI P.T.	sup reale lorda	45,93	0,20	9,19
BALCONI E LASTRICI SOLARI	sup reale lorda	33,50	0,25	8,38
AREA DI CORTE	sup reale netta	1.475,00	0,02	29,50
		2.037,37		**380,50**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno scosceso, sito tra la strada di accesso ed il rio di fondovalle, lasciato a bosco ceduo.

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

Superficie complessiva di circa mq **650,00**
il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia INCLINATA
Sistemazioni agrarie NESSUNA
Sistemi irrigui presenti NO
Colture erbacee NO
Colture arboree NO

Stato di manutenzione generale: STATO DI ABBANDONO

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
In mancanza di altre indicazioni Topografiche si utilizza la Superfice nominale Catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOSCO MISTO	sup reale lorda	650,00	1,00	650,00
		650,00		**650,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

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

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Superficie complessiva di circa mq **400,00**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
In mancanza di altre indicazioni Topografiche si utilizza la Superfice nominale Catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA SEMINATIVO	sup reale netta	71,00	1,00	71,00
AREA VIGNETO	sup reale netta	329,00	1,00	329,00
		400,00		**400,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Trattasi di terreno interamente occupato a Vigneto, gestito dallo stesso proprietario.

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

Superficie complessiva di circa mq **1.250,00**
il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia INCLINATA
Sistemazioni agrarie VIGNETO IN FILARI.

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
In mancanza di altre indicazioni Topografiche si utilizza la Superfice nominale Catastale.

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno a Vigneto	sup reale lorda	1.250,00	1,00	1.250,00
		1.250,00		**1.250,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di CASSINE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI ed Agenzie "Immobiliare.it".

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.763,20.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
VANI PRINCIPALI P.T.	66,82	€ 320,00	€ 21.382,40
VANI PRINCIPALI P.1.	134,50	€ 320,00	€ 43.040,00
VANI PRINCIPALI P.2.	66,37	€ 320,00	€ 21.238,40
PORTICI P.T.	27,36	€ 320,00	€ 8.755,20
LOCALI ACCESSORI COMUNICANTI P.T.	25,60	€ 320,00	€ 8.192,00
LOCALI ACCESSORI NON COMUNICANTI P.1	12,79	€ 320,00	€ 4.092,80
LOCALI ACCESSORI NON COMUNICANTI P.T.	9,19	€ 320,00	€ 2.940,80
BALCONI E LASTRICI	8,38	€ 320,00	€ 2.681,60

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

SOLARI			
AREA DI CORTE	29,50	€ 320,00	€ 9.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 121.763,20
Valore Finale	**€ 121.763,20**
Valore corpo	€ 121.763,20
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 121.763,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 121.763,20

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 650,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOSCO MISTO	650,00	€ 1,00	€ 650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 650,00
Valore Finale	**€ 650,00**
Valore corpo	€ 650,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 650,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.361,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AREA SEMINATIVO	71,00	€ 1,00	€ 71,00
AREA VIGNETO	329,00	€ 10,00	€ 3.290,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.361,00
Valore Finale	**€ 3.361,00**
Valore corpo	€ 3.361,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.361,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.361,00

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno a Vigneto	1.250,00	€ 10,00	€ 12.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.500,00
Valore Finale	**€ 12.500,00**
Valore corpo	€ 12.500,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	380,50	€ 121.763,20	€ 121.763,20
B	agricolo	650,00	€ 650,00	€ 650,00
C	agricolo	400,00	€ 3.361,00	€ 3.361,00

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900

Ist. n. 5 dep. 27/10/2026

D	agricolo	1.250,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 20.741,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.900,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 115.633,07

Arrotondamento pari a : Euro 115.600,00

Allegati

1)Elaborato grafico di rilievo
2)Documenti catastali
3)Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale
4)Fotografie
5)Documenti Comunali
6)Certificato Destinazione Urbanistica

Data generazione:
27-07-2026

Data di correzione errore materiale :
27-10-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Guerra

Firmato Da: ROBERTO GUERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3aba19a7fd5a95253f3ead7360d06900