Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **79/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Fax: 3495886873
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: SP 44 - via Torino - Casalotto - Mombaruzzo (AT) - 14046

Lotto: 001

Corpo: Fg.3 n.146
Categoria: agricolo
OMISSIS nato a [redacted] il [redacted], sezione censuaria Mombaruzzofoglio 3, particella 146, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 3660, reddito dominicale: € 27,41, reddito agrario: € 29,30,

Corpo: Fg.4 n.78
Categoria: agricolo
OMISSIS nato a [redacted] il [redacted] sezione censuaria Mombaruzzofoglio 4, particella 78, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 4170, reddito dominicale: € 31,23, reddito agrario: € 33,38,

Corpo: Fg.4 n.173
Categoria: agricolo
OMISSIS nato a [redacted]) il [redacted] sezione censuaria Mombaruzzofoglio 4, particella 173, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 5300, reddito dominicale: € 39,69, reddito agrario: € 42,43,

2. Stato di possesso

Bene: SP 44 - via Torino - Casalotto - Mombaruzzo (AT) - 14046

Lotto: 001

Corpo: Fg.3 n.146
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Fg.4 n.78
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Fg.4 n.173
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: SP 44 - via Torino - Casalotto - Mombaruzzo (AT) - 14046

Lotto: 001

Corpo: Fg.3 n.146
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fg.4 n.78
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fg.4 n.173
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Firmato Da: PAOLO PECCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27654482dac7551c9538b6b7931c64d

Bene: SP 44 - via Torino - Casalotto - Mombaruzzo (AT) - 14046

Lotto: 001

Corpo: Fg.3 n.146
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: SP 44 - via Torino - Casalotto - Mombaruzzo (AT) - 14046

Lotto: 001

Corpo: Fg.3 n.146

Comproprietari: Nessuno
Corpo: Fg.4 n.78

Comproprietari: Nessuno
Corpo: Fg.4 n.173

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: SP 44 - via Torino - Casalotto - Mombaruzzo (AT) - 14046

Lotto: 001

Corpo: Fg.3 n.146
Misure Penali: NO

Corpo: Fg.4 n.78
Misure Penali: Non specificato

Corpo: Fg.4 n.173
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: SP 44 - via Torino - Casalotto - Mombaruzzo (AT) - 14046

Lotto: 001

Corpo: Fg.3 n.146
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fg.4 n.78
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fg.4 n.173
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: SP 44 - via Torino - Casalotto - Mombaruzzo (AT) - 14046

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 33.481,50

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d668cb79310c88f

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7561c95d68cb79310c88f

Beni in **Mombaruzzo (AT)**
Località/Frazione **Casalotto**
SP 44 - via Torino

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**Data di presentazione:** 01-04-2025

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

Identificativo corpo: Fg.3 n.146.

agricolo sito in frazione: Casalotto, SP 44 - via Torino
Note: vigneto

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a [redacted]) il [redacted], sezione censuaria Mombaruzzo, foglio 3, particella 146, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 3660, reddito dominicale: € 27,41, reddito agrario: € 29,30
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/06/1992 in atti dal 12/06/1995 RILIEVO AQUATER (n. 900813.1/1991) precedentemente qualità seminativo. Impianto meccanografico del 02/01/1976
Confini: Mappali 145, 382, 147, tutti del Fg.3 e SP.44
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fg.4 n.78.

agricolo sito in frazione: Casalotto, SP 44 - via Torino
Note: vigneto

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a [redacted]) il [redacted], sezione censuaria Mombaruzzo, foglio 4, particella 78, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 4170, reddito dominicale: € 31,23, reddito agrario: € 33,38
Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 30/07/2024 Pratica n. AT0093869 in atti dal 16/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 93869.1/2024).

FIRMATO DIGITALMENTE DA: ALESSANDRO GIANOTTI Serial#: 2706a482cec7561c05d0dcb7031c60f

precedentemente qualità Seminativo. Impianto meccanografico del 02/01/1976.
Confini: Mappali 77, 76, 235, 79, 238, 92, 89, tutti del Foglio 4.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fg.4 n.173.

agricolo sito in frazione: Casalotto, SP 44 - via Torino
Note: vigneto

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a [redacted] il [redacted], sezione censuaria Mombaruzzo, foglio 4, particella 173, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 5300, reddito dominicale: € 39,69, reddito agrario: € 42,43
Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1976.
Confini: Mappali 206, 164, 165, 172, tutti del Foglio 4 e strada interpoderale.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg.3 n.146
agricolo sito in Mombaruzzo (AT), SP 44 - via Torino
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Terreno agricolo coltivato a vigna dal debitore.

Identificativo corpo: Fg.4 n.78
agricolo sito in Mombaruzzo (AT), SP 44 - via Torino
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f

Note: Terreno agricolo coltivato a vigna dal debitore.

Identificativo corpo: Fg.4 n.173
agricolo sito in Mombaruzzo (AT), SP 44 - via Torino
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Terreno agricolo coltivato a vigna dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/03/2025 ai nn. OMISSIS; Debito € 3.771,95.
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.3 n.146 e Fg.4 n.78 e Fg.4 n.173

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Fg.3 n.146
agricolo sito in Mombaruzzo (AT), SP 44 - via Torino
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: Fg.4 n.78
agricolo sito in Mombaruzzo (AT), SP 44 - via Torino
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: Fg.4 n.173
agricolo sito in Mombaruzzo (AT), SP 44 - via Torino
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese straordinarie di gestione**

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **21/05/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Con il preesente atto OMISSIS acquista i 7/9. I precedenti 2/9 derivano da Successione testamentaria di [redacted] del 19/11/1976 (ante ventennio).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2006 al 07/08/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, manca accettazione eredità e trascrizione del testamento in morte di [redacted] - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/08/2007 al 02/03/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.3 n.146 e Fg.4 n.173
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.4 n.78

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d66cb79310c88f

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono presenti fabbricati sul mappale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.3 n.146

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono presenti fabbricati sul mappale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.4 n.78

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono presenti fabbricati sul mappale

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.4 n.173

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n.44 del 13/04/1984 ed approvato dalla Giunta Regione Piemonte con delib. 11/02/1986 n.65-3315 e successiva variante strutturale con delibera C.C. n.40 del 18/11/2005
Zona omogenea:	Aree agricole di tipo E3 parte in Fascia di rispetto stradale. Classe IIA
Norme tecniche di attuazione:	Art.38, Art.44, art.54 N.t.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.3 n.146

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n.44 del 13/04/1984 ed approvato dalla Giunta Regione Piemonte con delib. 11/02/1986 n.65-3315 e successiva variante strutturale con delibera C.C. n.40 del 18/11/2005
Zona omogenea:	Aree agricole di tipo E3 Classe IIB1
Norme tecniche di attuazione:	art.54
Elementi urbanistici che limitano la	NO

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c86f

commerciabilità?	

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.4 n.78

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n.44 del 13/04/1984 ed approvato dalla Giunta Regione Piemonte con delib. 11/02/1986 n.65-3315 e successiva variante strutturale con delibera C.C. n.40 del 18/11/2005
Zona omogenea:	Aree agricole di tipo E3 classe IIB1
Norme tecniche di attuazione:	art.54
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg.4 n.173

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg.3 n.146**

Terreno agricolo con impianto di vitigno cortese in produzione, lotto di forma regolare con esposizione ovest e di comodo accesso direttamente dalla S.P.44. Il mappale non risulta cintato. Non sono presenti fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.660,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare
Tessitura prevalente argillosa
Sistemazioni agrarie impianto vigna
Sistemi irrigui presenti no
Colture arboree vitigno cortese

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
con riferimento alla visura catastale in atti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale netta	3.660,00	1,00	3.660,00
		3.660,00		**3.660,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg.4 n.78**

Terreno agricolo con impianto di vitigno barbera in produzione, lotto di forma regolare con esposizione est,

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7661c95d60cb79310c80f

con accesso da terreni limitrofi a breve distanza dalla S.P.44. Il mappale non risulta cintato. Non sono presenti fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.170,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare
Tessitura prevalente argillosa
Sistemazioni agrarie impianto vigna
Sistemi irrigui presenti no
Colture arboree vitigno barbera

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
con riferimento alla visura catastale in atti

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale netta	4.170,00	1,00	4.170,00
		4.170,00		**4.170,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg.4 n.173**

Terreno agricolo con impianto di vitigno barbera e cortese in produzione, lotto di forma regolare con esposizione sud, con accesso da strada interpoderale non asfaltata dipartentesi dalla S.P.44. Il mappale non risulta cintato. Non sono presenti fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.300,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare
Tessitura prevalente argillosa
Sistemazioni agrarie impianto vigna
Sistemi irrigui presenti no
Colture arboree vitigno barbera e cortese

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f

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:
con riferimento alla visura catastale in atti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale netta	5.300,00	1,00	5.300,00
		5.300,00		**5.300,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;Ufficio tecnico di Mombaruzzo (AT);Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate Valori agricoli medi della Provincia di Asti 2023.

8.3 Valutazione corpi:

Fg.3 n.146. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.980,00.
Con riferimento ai valori agricoli medi per vigneti in Comune di Mombaruzzo da ufficio Provinciali di Asti Agenzia delle Entrate.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
vigneto	3.660,00	€ 3,00	€ 10.980,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.980,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 10.980,00**

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f

Valore corpo	€ 10.980,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.980,00

Fg.4 n.78. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.510,00.

Con riferimento ai valori agricoli medi per vigneti in Comune di Mombaruzzo da ufficio Provinciali di Asti Agenzia delle Entrate.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
vigneto	4.170,00	€ 3,00	€ 12.510,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.510,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 12.510,00**
Valore corpo	€ 12.510,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.510,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.510,00

Fg.4 n.173. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.900,00.

Con riferimento ai valori agricoli medi per vigneti in Comune di Mombaruzzo da ufficio Provinciali di Asti Agenzia delle Entrate.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
vigneto	5.300,00	€ 3,00	€ 15.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.900,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 15.900,00**
Valore corpo	€ 15.900,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.900,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Fg.3 n.146	agricolo	3.660,00	€ 10.980,00	€ 10.980,00
Fg.4 n.78	agricolo	4.170,00	€ 12.510,00	€ 12.510,00
Fg.4 n.173	agricolo	5.300,00	€ 15.900,00	€ 15.900,00

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%) € 5.908,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.481,50**

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f

Data generazione:
25-02-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f