TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da:
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro:
OMISSIS
N. 269/2025
Giudice Delegato: **Stim.mo Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
N. 7 Lotti

Esperto della stima: geom. Maurizio Rossini

Codice fiscale: RSSMRZ56C01A182Q

Studio in: Piazza Filippo Turati, 10 – 15121 Alessandria

Telefono: 0131 1850569

Email: maurizio.rossini56@gmail.com

Pec: maurizio.rossini@geopec.it

PREMESSA

Cartasegna, frazione di Carrega Ligure , è un sobborgo della Val Borbera assai vicino al punto d' incontro di 4 regioni : Piemonte, Liguria, Lombardia, Emilia. E' posto a circa 900 m sl m ed è raggiungibile per mezzo di una comoda strada sfaltata. Il tessuto sociale è composto da persone che, avendo antiche radici con il territorio, popolano il paese nei nei mesi estivi.

***

SINTESI ELABORATO

Si esclude che nella presente procedura ricorra un caso di immobile di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ai sensi dell' art. 1 commi 376-379 della legge 178/2020.

LOTTO N. 1

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna**

Foglio 12 particella 587 subalterno 2

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Catasto fabbricati

Categoria: Abitazione di categoria A/4

omissis

Foglio 12, particella **587, subalterno 2**, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 1, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 57,00 mq, rendita €. 92,19

Unità abitativa in buone condizioni di manutenzione

Del presente lotto fanno parte anche le aree scoperte 586, 590 e 594. Su quest' ultima è stato eretto un piccolo forno del quale non esiste traccia nell' archivio comunale ed praticamente impossibile risalire all' epoca della sua realizzazione.

2. Stato di possesso

Immobile libero occupato dagli arredi dagli esecutati

NB: la presente unità gode di fatto dell' uso di un vano che allo scrivente non risulta essere di proprietà degli esecutati e non è riportato sulla planimetria catastale.

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: NO

3. Accessibilità degli immobili

Accessibilità parziale limitata al piano terreno

4. Creditori iscritti

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

5. Comproprietari

Nessuno.

6. Misure penali

NON A CONOSCENZA

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

€. 26.087,00 (Euroventiseimilaottantasette/00)

***

LOTTO N. 2

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna**

Foglio 12 particella 587 subalterno 4

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Catasto fabbricati

Categoria: Abitazione di categoria A/4

OMISSIS

Foglio 12, particella 587 subalterno 4 categoria A/4, frazione Cartasegna,piano T e 2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 53,00 mq, rendita €. 108,46

2. Stato di possesso

Immobile libero occupato dagli arredi degli esecutati

NB: la presente unità gode di fatto dell' uso di un vano che allo scrivente non risulta essere di proprietà degli esecutati e non è riportato sulla planimetria catstale.

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: NO

3. Accessibilità degli immobili

Accessibilità parziale limitata al piano terreno

4. Creditori iscritti

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

5. Comproprietari

Nessuno.

6. Misure penali

NON A CONOSCENZA

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Valore complessivo intero € 23.129,00

***

LOTTO N. 3

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna**

Foglio 12 particella 584 subalterno 1

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Catasto fabbricati

Categoria: Abitazione di categoria A/4

Omissis

Foglio 12, particella 584, subalterno 1, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano 1, classe 1, consistenza 1,00 vani, superficie 25,00 mq, rendita €. 26,34

Di fatto un solo locale .

2. Stato di possesso

Immobile libero occupato dagli arredi degli esecutati

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: SI - **Omissis**

proprietario per l' area.

3. Accessibilità degli immobili

Accessibilità parziale

4. Creditori iscritti

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

5. Comproprietari

OMISSIS proprietario per l' area.

6. Misure penali

NON A CONOSCENZA

7. Continuità delle trascrizioni

NO – Non esistono titoli che giustifichino la proprietà superficiaria vantata dal sig. Scapolla Francangelo.

8. Prezzo

Valore complessivo intero della proprietà superficiaria

€. 6.800,00

***

LOTTO N. 4

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna**

Foglio 12 particella 912 subalterno 1 e 938 graffato

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Catasto fabbricati

Categoria: Abitazione di categoria A/4

OMISSIS

Foglio 12, particella 912 subalterno 1 e 938, categoria A/4, classe 1 frazione Cartasegna, piano S,T, 1, consistenza 4 vani, superficie 49,00 mq, rendita €. 105,36

Alloggio disabitato in precarie condizioni statiche a cominciare dalla scala in pietra di accesso.

2. Stato di possesso

Immobile libero.

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: NO

3. Accessibilità degli immobili

NO

4. Creditori iscritti

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

5. Comproprietari

Nessuno.

6. Misure penali

NON A CONOSCENZA

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Valore complessivo intero

€. 25.143,00

***

LOTTO N. 5

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna**

Foglio 12 particella 592 subalterno 2

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Catasto fabbricati

Categoria: Abitazione di categoria A/4

OMISSIS

Foglio 12, particella 592 subalterno 2 , categoria A/4, classe 1 frazione Cartasegna, piano T, consistenza 1,5 vani, superficie 36,00 mq, rendita €. 39,31

Unità abitativa usata come magazzino alla quale viene unita la particella **591** (area scoperta di compendio)

2. Stato di possesso

Immobile libero occupato dagli arredi degli esecutati

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: SI, **Omissis**

3. Accessibilità degli immobili

SI

4. Creditori iscritti

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

5. Comproprietari

OMISSIS

6. Misure penali

NON A CONOSCENZA

7. Continuità delle trascrizioni

NO

8. Prezzo

Valore complessivo della quota di 6 /8

€ 6.885,00

***

LOTTO N. 6

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna**

Terreni sparsi

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Omissis per **1/2** e **Omissis** per **1/2**

Catasto Terreni

Foglio 5 particella 270

Foglio 5 particella 271

Foglio 5 particella 272

Foglio 5 particella 273

Foglio 10 particella 275

Foglio 11 particella 288

Foglio 11 particella 294 sub 1 fabbricato diruto

Foglio 11 particella 295

Foglio 11 particella 356

Foglio 12 particella 27

Foglio 12 particella 28

Foglio 12 particella 34

Foglio 12 particella 35

Foglio 12 particella 36

Foglio 12 particella 37

Foglio 12 particella 38

Foglio 12 particella 39

Foglio 12 particella 54

Foglio 12 particella 67

Foglio 12 particella 392

Foglio 12 particella 393

Foglio 12 particella 682

Foglio 13 particella 369

Foglio 13 particella 370

Foglio 13 particella 371

Foglio 13 particella 453

Foglio 18 particella 190

Foglio 21 particella 46

Foglio 21 particella 47

Foglio 22 particella 22

Foglio 22 particella 23

Foglio 28 particella 44

Terreni sparsi boschivi e prativi in accentuata carenza di manutenzione. Lo stato di abbandono in cui versano ha favorito lo sviluppo di vegetazione arborea e arbustiva spontanea. Totalmente abbandonati in quanto non più necessari al sostentamento dei proprietari .

2. Stato di possesso

Libero

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: NO

3. Accessibilità degli immobili

No. Fortmente acclivi

4. Creditori iscritti

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

5. Comproprietari

Nessuno.

6. Misure penali

NON A CONOSCENZA

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Valore complessivo intero

14.845,25

***

LOTTO N. 7

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna**

Terreni sparsi

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

OMISSIS

Catasto dei terreni

Foglio 12 particella 587 sub 1 porzione rurale di fabbricati promiscui (da verificare)

Foglio 13 particella 139

Foglio 13 particella 489

Foglio 18 particella 31

Foglio 18 particella 32

Foglio 21 particella 44

Foglio 21 particella 45

Terreni sparsi boschivi e prativi in accentuata carenza di manutenzione e porzione rurale di fabbricato promiscui.

2. Stato di possesso

Libero

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: SI, **OMISSIS**

3. Accessibilità degli immobili

No. Fortemente acclivi

4. Creditori iscritti

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

5. Comproprietari

Nessuno.

6. Misure penali

NON A CONOSCENZA

7. Continuità delle trascrizioni

NO

8. Prezzo

Valore complessivo della quota di 6/8

€. 2.199,37

***

E L A B O R A T O

Lotto 1

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. (cfr relazione notarile)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Accertata la corrispondenza tra i dati di censimento dell' immobile e quelli riportati nel pignoramento.

Beni in **Alessandria Carrega Ligure frazione Cartasegna**

Foglio 12, particella 587, subalterno 2, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 1, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 57,00 mq, rendita €. 92,19.

Del presente lotto fanno parte anche le aree scoperte 586, 590 e 594 . Su quest' ultima è stato eretto un piccolo forno del quale non vi è traccia negli archivi comunali e non è riportato sulla planimetria catastale. Impossibile, per lo scrivente, risalire all' epoca della sua costruzione.

L' unità abitativa è in buone condizioni di manutenzione .

Note: si tratta di un alloggio di categoria popolare (A/4) inserito in un edificio di maggior grandezza. Cantina al piano terra; cucina e 2 camere al piano primo. Buone condizioni di manutenzione. In riferimento all' epoca di costruzione può essere dichiarato con ragionevole certezza che la struttura in elevazione è priva di fondazioni. Altezza dei locali pari a m. 2.20/2.30 . Dimora estiva e saltuaria degli esecutati.

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS proprietari per **1 /2** ciascuno.

Identificato al Catasto Fabbricati

Foglio 12, particella 587, subalterno 2, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 1, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 59,00 mq, rendita €. 92,19

Identificato al Catasto dei Terreni

Foglio 12 particella 587 , ente urbano .

Derivante da denuncia di successione di **Omissis**
Confini : da nord e in senso orario particelle 584,588,590,586

Conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

l' unità gode di fatto dell' uso di un vano che non risulta di proprietà degli esecutati e non è riportato sulla planimetria catastale. Inoltre su di essa mancano wc e ripostiglio. Difformi anche le aperture esterne. Manca anche il ripostiglio sotto la scala che sale al piano superiore.

Regolarizzabili mediante: esclusione del vano aggiunto chiudendo il varco di comunicazione e rimodulando la planimetria. Necessaria la sanatoria edilizia per WC, ripostiglio e aperture esterne.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Frazione Cartasegna di Carrega Ligure (AL)

Zona isolata posta al termine della strada comunale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente nei mesi invernali

Servizi ad alta tecnologia: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e silvo-pastorali

Importanti centri limitrofi: a 44 Km si trova il casello autostradale di Vignole Borbera che consente di prendere sia la direzione per Milano che quella per Genova.

Attrazioni paesaggistiche: rudere del Castello Malaspina Fieschi Doria, antica chiesa di San Giacomo (XII sec) e ecomuseo dei "Sette Ricordi".

Principali collegamentipubblici: nessuno

Certificato di destinazione urbanistica.

Il documento indica che l' immobile è annoverato all' interno di *"Aree e nuclei minori di interesse ambientale o documentario "A2"* ed è anche inserito negli elenchi dei seguenti provvedimenti:

D.Lgs. 42/04 - L.R. 32/08 Beni ambientali

D.M. 1/8/1985 (Galassini)

Vincolo Incendi L.R. 21/11/2000

Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n.11 del 27/03/2019 - Z.S.C.

Rete Natura 2000 "Massiccio dell'Antola, Monte Carmo e Monte Legnà"

1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) **Decreto di sequestro conservativo** del Tribunale di Genova del 27 giugno 2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 13 luglio 2020 al numero generale 2244 e al numero particolare 1705 a favore di **Fallimento IPRAMS**.

B) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 23 ottobre 2024 repertorio n.2554 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 15 maggio 2025 al numero generale 2214 e al numero particolare 282 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli per capitale di €. 5.090.864,50 oltre a interessi e spese per €. 1.500.000,00.

C) **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giudiz. Corte d' Appello di Genova del 30 ottobre 2025 repertorio n. 11407 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 1 dicembre 2025 al numero generale 5411 e al numero particolare 4441 a favore di Amco Asset Management Company Spa.

1.4.ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.

Beni in **Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna**

Foglio 12, particella 587, subalterno 2, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 1, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 59,00 mq, rendita €. 92,19

Spese ordinarie annue di gestioni dell' immobile: 500,00 € indicative

Spese straordinarie di gestioni deliberate: non a regime condominiale .

Spese condominiali scadute: non a regime condominiale.

Millesimi di proprietà: non a regime condominiale

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di impianti e di passaggio come da sempre praticate

Attestazione prestazione energetica : probabilmente classe G – Epgl,nren superiore a 160 Kw (consumo energetico espresso in KW ora /mq anno).

L' attestato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio nei trasferimenti immobiliari derivanti da procedure giudiziarie o esecutive. Secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, tali vendite forzate sono esentate dall' obbligo di allegazione, in quanto atti coattivi funzionali all' attuazione del credito, distinti dalla contrattazione volontaria.

Stato ex D.Lgs 42/2004 (beni culturali) : SI – Immobile da tutelare e da valorizzare in quanto patrimonio culturale e paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: il bene non risulta gravato da censo, livello, uso civico.

1.5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA

Attuali proprietari

OMISSIS

Precedentemente :

1) A OMISSIS

In virtù di successione ex lege di **OMISSIS** Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 88888 n. 73923 - 16/02/2023 - Trascrizione n. 996.1/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 15/03/2023

2) OMISSIS

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio Giletta del 07.01.2022 a favore di **OMISSIS** per 1/6 e **OMISSIS** per 1/6 repertorio 9735/6790 trascritto a Novi Ligure il 12 ottobre 2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774

3) A OMISSIS per 1/3, OMISSIS per 1/3 e OMISSIS per 1/3 per usucapione (Pretura di Alessandria del 7 giugno 1993 repertorio 41/93. Trascritta presso l' Ufficio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure il 7 settembre 1993 registro gnerale 3622 e registro particolare 2951) .

Per ulteriori dati si veda la relazione notarile

Continuità delle trascrizioni: SI

1.6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

Accesso agli atti

Gli Uffici Comunali di Carrega Ligure (AL), presso i quali lo scrivente ha depositato un' istanza di accesso agli atti edilizi informano che presso l' archivio non esistono assentimenti edilizi in relazione all' immobile in oggetto.

Necessaria la sanatoria per le difformità già indicate nei paragrafi precedenti (aperture esterne, ripostiglio e wc). Inoltre sul mappale 594 sorge una piccola costruzione (forno) non censita al catasto. Impossibile risalire all' epoca di costruzione.

Per quanto sopra riportato si ritiene che l' immobile **NON** sia conforme alle norme edilizie.

1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza dell' assemblea della Comunità Montana	n. 8 del 22.05.1992
Strumento urbanistico adottato	P.R.G.I approvato con provvedimento n. 4 C.C. del 26.02.1985 e la variante al P.R.G.I adottata con delibera dell assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n. 8 in data 22.05.1992;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	Aree ed edifici di interesse storico A1, L.R. 32/08 Beni ambientali D.M. 1/8/ 1985 (Galassini) Vincolo incendi L.R. 21/11/2000 Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n. 11 del 27/03/19 . Z.S.C. Rete natura 2000 Massiccio dell' Antola Monte Carmo e Monte Legnà.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI- Dovranno essere richiamate le caratteristiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.8. DESCRIZIONE.

Abitazione di tipo popolare (A/4).

Casa di abitazione di categoria popolare con tracce di parziale ristrutturazione. Struttura in mattoni e conci di pietrame . Tetto in tegole su orditura di legno. Totale assenza di accorgimenti anti sismici. Secondo gli annali della zona la frazione era già conosciuta ai tempi della dominazione napoleonica e presumibilmente la costruzione è avvenuta nel corso del XVIII secolo . Pavimenti in gres, servizio igienico di modeste dimensioni , pareti intonacate, soffitti rivestiti in legno. Serramenti di mediocre qualità. Cantina al piano terra. Cucina e 2 camere al piano primo. Piccolo terrazzo sul fronte principale . Unità priva di allacciamento a gas metano. Riscaldamento assicurato da stufa a legna. Altezza dei locali pari a m. 2.20/2.30. Su indicazione dei debitori risulterebbe che l' immobile è allacciato al collettore fognario comunale.

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna , 63

Piena proprietà in capo a **OMISSIS** e **OMISSIS.**

Superficie complessiva lorda 59,00 mq.

Fondazioni: probabilmente i muri si appoggiano sulla nuda terra.

Scala: unica rampa esterna con pedate in cemento.

Solai: travi di legno e assito .

Strutture verticali: muratura in mattoni e conci di pietrame.

Recinzione: no.

Infissi esterni: a doppia anta con persiane in legno (carenti di manutenzione).

Infissi interni: legno

Manto di copertura: tegole

Isolamento: inesistente

Pavimentazione esterna: battuto di cemento

Pavimetazione interna: gres ceramico

Impianto elettrico: si

Epoca di realizzazione: XVIII secolo (si presume)

Impianto a norma: NO

Impianto di riscaldamento: stufa a legna

Condizionamento: NO

Scarichi pontenzialmente pericolosi: NO.

Le certificazioni in relazione al noto DM 37/2008 non sono state rinvenute né presso i debitori né presso gli uffici comunali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie comparata	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione,	Superficie lorda	58,00	1	58,00
Terrazzo	Superficie lorda di pavimento MQ	4,00	0.25	1,00 mq

Sommano **MQ. 59,00**

1.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Valori OMI

Il valore €/mq non può superare i 580,00 €.

Superficie comparata mq. 59,00 x 580,00= €. 34.220,00

Adeguamento e correzione di stima

Valore complessivo €. 34.220,00 -

riduzione relativa alla vendita immediata

15%	€. 5.133,00 -
sanatoria edilizia e registrazione catastale	€. 3.000,00 =
Rimanenza	**€. 26.087,00**

10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

€. 26.087,00

Euroventiseimilaottantasette/00

***

Lotto n. 2

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. (cfr relazione notarile)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Accertata la corrispondenza tra i dati di censimento dell' immobile e quelli riportati nel pignoramento.

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna.**

Foglio 12, particella 587, subalterno 4, categoria A/4, classe 2 , frazione Cartasegna, piano T e 2, consistenza 3,5 vani, superficie 53,00 mq, rendita €. 108,46. Unità abitativa in buone condizioni di manutenzione alla quale viene unita l' area scoperta n. **586.**

Note: si tratta di un alloggio di categoria popolare A/4, parzialmente ristrutturato , inserito in un edificio di maggior grandezza. Unità composta da : cantina al piano terra, cucina e 2 camere al piano secondo. Buone condizioni di manutenzione. In riferimento all' epoca di costruzione può essere dichiarato con ragionevole certezza che la struttura in elevazione è priva di fondazioni. Altezza dei locali pari a m. 2.20/2.30

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS e **OMISSIS** proprietari per ½ ciascuno.

Identificato al Catasto Fabbricati

Foglio 12, particella 587, subalterno 4, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 53,00 mq, rendita €. 108,46

Identificato al Catasto dei Terreni

Foglio 12 particella 587 , ente urbano .

Derivante da denuncia di successione di **Omissis**
Confini : da nord e in senso orario particelle 591,596,595,593.

Conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

l' unità immobiliare gode dell' uso di un vano, che risulta di terze persone, in aggiunta a quelli regolarmente in proprietà. La planimetria catastale non rispecchia fedelmente la disposizione delle aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: è necessario escludere il vano aggiunto chiudendo il varco di comunicazione e rimodulando la planimetria oppure procedere con una pratica di usucapione . Necessaria la sanatoria edilizia .

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Frazione Cartasegna di Carrega Ligure (AL)

Zona : isolata posta al termine della strada comunale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente nei mesi invernali

Servizi ad alta tecnologia: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, silvo-pastorali

Importanti centri limitrofi: a 44 Km si trova il casello autostradale di Vignole Borbera che consente di prendere sia la direzione per Milano che quella per Genova.

Attrazioni paesaggistiche: rudere del Castello Malaspina Fieschi Doria, antica chiesa di San Giacomo (XII sec) e ecomuseo dei "Sette Ricordi".

Principali collegamentipubblici: nessuno

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica indica che l' immobile è inserito in una zona con le seguenti caratteristiche :

Aree e nuclei minori di interesse ambientale o documentario "A2"

D.Lgs. 42/04 - L.R. 32/08 Beni ambientali

D.M. 1/8/1985 (Galassini)

Vincolo Incendi L.R. 21/11/2000

Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n.11 del 27/03/2019 - Z.S.C.

Rete Natura 2000 "Massiccio dell'Antola, Monte Carmo e Monte Legnà"

1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) **Decreto di sequestro conservativo** del Tribunale di Genova del 27 giugno 2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 13 luglio 2020 al numero generale 2244 e al numero particolare 1705 a favore di Fallimento IPRAMS.

B) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 23 ottobre 2024 repertorio n.2554 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 15 maggio 2025 al numero generale 2214 e al numero particolare 282 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli per capitale di €. 5.090.864,50 oltre a interessi e spese per €. 1.500.000,00

C) **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giudiz. Corte d' Appello di Genova del 30 ottobre 2025 repertorio n. 11407 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 1 dicembre 2025 al numero generale 5411 e al numero particolare 4441 a favore di Amvo Asset Management Company Spa.

1.4.ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.

Identificativo corpo :

Beni in **Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna**

Foglio 12, particella 587, subalterno 4, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 1, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 53,00 mq, rendita €. 108,46

Spese ordinarie annue di gestioni dell' immobile: 500,00 € indicative

Spese straordinarie di gestioni deliberate: non a regime condominiale

Spese condominiali scadute: non a regime condominiale

Millesimi di proprietà: non a regime condominiale

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di impianti e servitù di passaggio come da sempre praticate

Attestazione prestazione energetica : probabilmente classe G – Epgl,nren superiore a 160 Kw (consumo energetico espresso in KW ora /mq anno).

L' attestato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio nei trasferimenti immobiliari derivanti da procedure giudiziarie o esecutive. Secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, tali vendite forzate sono esentate dall' obbligo di allegazione, in quanto atti coattivi funzionali all' attuazione del credito, distinti dalla contrattazione volontaria.

Stato ex D.Lgs 42/2004 (beni culturali) : SI – Immobile da tutelare e da valorizzare in quanto patrimonio culturale e paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: il bene non risulta gravato da livello e/o uso civico

1.5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA

Attuali proprietari:

1) **OMISSIS per 1/2 e OMISSIS per 1/2**

2) **OMISSIS per 1/6 e OMISSIS per 1/6**

In virtù di SUCCESSIONE EX LEGE di **OMISSIS** del 10/07/2022 Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 88888 n. 73923 registrato in data 16/02/2023 - Trascrizione n. 996.1/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 15/03/2023

3) OMISSIS per 1/6 e OMISSIS per 1/6

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio Giletta del 07.01.2022 a favore di **OMISSIS** per 1/6 e **OMISSIS** per 1/6 repertorio 9735/6790 trascritto a Novi Ligure il 12 ottobre 2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774

4) **OMISSIS per 1/3, Omissis per 1/3 e OMISSIS** per usucapione (Pretura di Alessandria del 7 giugno 1993 repertorio 41/93. Trascritta presso l' Ufficio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure il 7 settembre 1993 registro gnerale 3622 e registro particolare 2951)

Continuità delle trascrizioni: SI

1.6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

Il personale degli Uffici Comunali di Carrega Ligure (AL), presso i quali lo scrivente ha depositato un' istanza di ' accesso agli atti informa che presso l' archivio esiste una sola pratica edilizia risalente all' anno 1994.

Si tratta della concessione n. 24/1994 intestata a **OMISSIS** avente per oggetto la "*...ristrutturazione e l' ampliamento fabbricato adibito a civile abitazione...*". Gli elaborati grafici forniti dall' Ufficio tecnico in modo parziale e frammentario indicano che al secondo piano del fabbricato è stata aggiunta una camera cha allo scrivente non risulta di proprietà degli esecutati.

Aperture esterne non corrispondenti alla realtà.

Per quanto sopra riportato si ritiene che l' immobile **NON** sia conforme alle norme edilizie.

1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza dell' assemblea della Comunità Montana	n. 8 del 22.05.1992
Strumento urbanistico adottato	P.R.G.I approvato con provvedimento n. 4 C.C. del 26.02.1985 e la variante al P.R.G.I adottata con delibera dell assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n. 8 in data 22.05.1992;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	Aree ed edifici di interesse storico A1, L.R. 32/08 Beni ambientali D.M. 1/8/ 1985 (Galassini) Vincolo incendi L.R. 21/11/2000 Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n. 11 del 27/03/19 . Z.S.C. Rete natura 2000 Massiccio dell' Antola Monte Carmo e Monte Legnà.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI- Dovranno essere richiamate le caratteristiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.8. DESCRIZIONE.

Abitazione di tipo popolare (A/4)

Casa di abitazione di categoria popolare parzialamente ristrutturata elevata a 2 piani . Cantina al piano terra. Cucina e 2 camere al piano primo. Struttura in mattoni e conci di pietrame. Totale assenza di accorgimenti anti sismici. Secondo gli annali della valle la frazione era già conosciuta ai tempi della dominazione napoleonica . Presumibilmente la costruzione è avvenuta nel corso del XVIII secolo (1700). Pavimenti in gres, servizio igienico completo, pareti intonacate, soffitti rivestiti in legno. Serramenti mediocri.. Piccolo terrazzo sul fronte principale . Unità priva di allacciamento a gas metano. Riscaldamento assicurato da stufa a legna. Altezza dei locali pari a m. 2.20/2.30. Su indicazione dei debitori l' immobile è allacciato al collettore fognario comunale

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna , 63

Piena proprietà in capo a **OMISSIS** e **OMISSIS**

Superficie complessiva lorda 59,00 mq

Fondazioni: nessuna

Scala: unica rampa con pedate in cemento

Solai: legno

Strutture verticali: muratura in mattoni e conci di pietrame

Recinzione: no

Infissi esterni: a doppia anta con persiane in legno

Infissi interni: legno

Manto di copertura: tegole

Isolamento: inesistente

Pavimentazione esterna: battuto di cemento

Pavimetazione interna: gres ceramico

Impianto elettrico: si

Epoca di realizzazione: XIX secolo

Impianto a norma: NO

Impianto di riscaldamento: NO

Condizionamento: NO

Scarichi pontenzialmente pericolosi: NO

In relazione al noto DM 37/2008 viene segnalato che le certificazion non sono state rinvenute né presso i debitori e né presso gli uffici comunali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie comparata	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione,	Superficie lorda	52,00	1	52,00
Terrazzino	Superficie lorda di pavimento MQ	4,00	0.25	1,00 mq

Sommano **MQ. 53,00**

1.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Valori OMI

Il valore €/mq non può superare i 580,00 €.

Superficie comparata mq. 53,00 x 580,00= €. 30.740,00

Adeguamento e correzione di stima

Valore complessivo €. 30.740,00 -

riduzione relativa alla vendita immediata

15% €. 4.611,00 -

sanatoria edilizia e registrazione catastale €. 3.000,00 =

Rimanenza **€. 23.129,00**

10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

€. 23.129,00

Euroventitremilacentoventinove/00

***

Lotto 3

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. (cfr relazione notarile)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Accertata la corrispondenza tra i dati di censimento dell' immobile e quelli riportati nel pignoramento.

E' necessario sottolineare che nella relazione notarile è riportato il seguente inciso:

"Dalle indagini ipotecarie effettuate a partire dal 01/01/1970 non si rilevano atti che attestino l' acquisizione dell' immobile oggetto della procedura a favore di **OMISSIS** *.... Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria ....."* .

Beni in

Carrega Ligure frazione Cartasegna.

OMISSIS per **la proprietà superficiaria** (con riserva perché privo di titolo) e **OMISSIS** proprietario per l' area

Foglio 12, particella 584, subalterno 1, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano 1, classe 1, consistenza 1,00 vani, superficie 25,00 mq, rendita €. 26,34

Note: si tratta di un edificio di categoria popolare (A/4) elevato a 1 piani f.t : unico vano in non buone condizioni. In riferimento all' epoca di costruzione può essere dichiarato con ragionevole certezza che la struttura in elevazione è priva di fondazioni. Altezza dei locali pari a m. 2.20/2.30

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS per la proprietà superficiaria e **OMISSIS** proprietario per l' area.

Si riporta ulteriormente l' inciso contenuto nella relazione notarile : *"Dalle indagini ipotecarie effettuate a partire dal 01/01/1970 non si rilevano atti che attestino l' acquisizione dell' immobile*

oggetto della procedura a favore di **Omissis** *.... Per i diritti paei a 1/1 di piena proprietà superficiaria ....."*

Identificato al Catasto Fabbricati

Foglio 12, particella 584, subalterno 1, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 2, classe 1, consistenza 1 vano, superficie 26,00 mq, rendita €. 26,34.

Identificato al Catasto dei Terreni

Foglio 12 particella 584 sub 1 , ente urbano.

Confini : da nord e in senso orario particelle 1048, 589,585, via pubblica.

Conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

la superficie catastale non pare quella reale. Sarà necessario ripresentare nuova pratica.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Frazione Cartasegna di Carrega Ligure (AL)

Zona isolata posta al termine della strada comunale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente nei mesi invernali

Servizi ad alta tecnologia: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, silvo-pastorali

Importanti centri limitrofi: a 44 Km si trova il casello autostradale di Vignole Borbera che consente di prendere sia la direzione per Milano che quella per Genova.

Attrazioni paesaggistiche: rudere del Castello Malaspina Fieschi Doria, antica chiesa di San Giacomo (XII sec) e ecomuseo dei "Sette Ricordi".

Principali collegamentipubblici: nessuno

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica indica che l' immobile è inseriro in una zona così classificata:

Aree e nuclei minori di interesse ambientale o documentario "A2"

D.Lgs. 42/04 - L.R. 32/08 Beni ambientali

D.M. 1/8/1985 (Galassini)

Vincolo Incendi L.R. 21/11/2000

Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n.11 del 27/03/2019 - Z.S.C.

Rete Natura 2000 "Massiccio dell'Antola, Monte Carmo e Monte Legnà"

1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) **Decreto di sequestro conservativo** del Tribunale di Genova del 27 giugno 2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 13 luglio 2020 al numero generale 2244 e al numero particolare 1705 a favore di Fallimento IPRAMS.

B) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 23 ottobre 2024 repertorio n.2554 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 15 maggio 2025 al numero generale 2214 e al numero particolare 282 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli per capitale di €. 5.090.864,50 oltre a interessi e spese per €. 1.500.000,00

C) **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giudiz. Corte d' Appello di Genova del 30 ottobre 2025 repertorio n. 11407 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 1 dicembre 2025 al numero generale 5411 e al numero particolare 4441 a favore di Amvo Asset Management Company Spa.

1.4.ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.

Identificativo corpo

Beni in **Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna**

Foglio 12, particella 584, subalterno 1, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano 1, classe 1, consistenza 1 vani, superficie 26,00 mq, rendita €. 26,34.

Spese ordinarie annue di gestioni dell' immobile: 100,00 € indicative.

Spese straordinarie di gestioni deliberate: no perché il bene non è a regime condominiale.

Spese condominiali scadute: no perché il bene non è a regime condominiale.

Millesimi di proprietà: no perché il bene non è a regime condominiale.

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio come da sempre praticate.

Attestazione prestazione energetica : probabilmente classe G – Epgl,nren superiore a 160 Kw (consumo energetico espresso in KW ora /mq anno).

L' attestato di prestazione energetica (APE) generalmente non è obbligatorio nei trasferimenti immobiliari derivanti da procedure giudiziarie o esecutive. Secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, tali vendite forzate sono esentate dall' obbligo di allegazione, in quanto atti coattivi funzionali all' attuazione del credito, distinti dalla contrattazione volontaria.

Stato ex D.Lgs 42/2004 (beni culturali) : SI – Immobile da tutelare e da valorizzare in quanto patrimonio culturale e paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: il bene non risulta gravato da censo, livello e/o uso civico.

1.5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA

Attuali proprietari:

OMISSIS per **la proprietà superficiaria** (con riserva perché privo di titolo) e **OMISSIS** proprietario per l' area con la riserva più volte indicata nei paragrafi precedenti in ordine al titolo di proprietà.

Continuità delle trascrizioni: NO

1.6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

Gli Uffici Comunali di Carrega Ligure (AL), presso i quali lo scrivente ha depositato un' istanza di ' accesso agli atti informano che presso l' archivio esiste la pratica edilizia n. 24/1994 che ingloba il vano con l' adiacente unità immobiliare censita con 587 subalterno 4.

Per quanto sopra riportato si ritiene che l' immobile **non** sia conforme alle norme edilizie per disomogeneità di intestazioni.

1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza dell' assemblea della Comunità Montana	n. 8 del 22.05.1992
Strumento urbanistico adottato	P.R.G.I approvato con prowedimento n. 4 C.C. del 26.02.1985 e la variante al P.R.G.I adottata con delibera dell assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n. 8 in data 22.05.1992;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	SI Aree ed edifici di interesse storico A1, L.R. 32/08 Beni ambientali D.M. 1/8/ 1985 (Galassini) Vincolo incendi L.R. 21/11/2000 Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n. 11 del 27/03/19 . Z.S.C. Rete natura 2000 Massiccio dell' Antola Monte Carmo e Monte Legnà.

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI- Dovranno essere richiamate le caratteristiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.8. DESCRIZIONE.

Abitazione di tipo popolare (A/4).

Unico vano . Struttura in mattoni e conci di pietrame . Totale assenza di accorgimenti anti sismici. Secondo gli annali della valle la frazione era già conosciuta ai tempi della dominazione napoleonica. Presumibilmente la costruzione è avvenuta nel corso del XVIII secolo (1700). Pavimenti in gres, servizio igienico completo, pareti intonacate, serramenti mediocri. Unico vano. Senza allacciamento al collettore fognario comunale

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna , 63

Superficie complessiva lorda 26,00 mq.

Fondazioni: nessuna.

Scala: NO

Solai: legno.

Strutture verticali: muratura in mattoni e conci di pietrame

Recinzione: NO

Infissi esterni: a doppia anta con persiane in legno

Infissi interni: legno

Manto di copertura: tegole

Isolamento: inesistente

Pavimentazione esterna: battuto di cemento

Pavimetazione interna: cemento

Impianto elettrico: no

Epoca di realizzazione: XVIII secolo

Impianto a norma: NO

Impianto di riscaldamento: NO

Condizionamento: NO

Scarichi pontenzialmente pericolosi: NO

In relazione al noto DM 37/2008 viene segnalato che le certificazioni non sono state rinvenute né presso i debitori e né presso gli uffici comunali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie comparata	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione,	Superficie lorda	26,00	1	26,00

Sommano **MQ. 26,00**

1.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO PER QUANTO RIGUARDA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Criterio di stima:

Valori OMI

Il valore €/mq non può superare i 400,00 €.

Superficie comparata mq. 26,00 x 400,00= €. 10.400,00

Adeguamento e correzione di stima

Valore complessivo	€. 10.400,00 -
riduzione relativa alla vendita immediata 25%	€. 2.600,00 -
registrazione catastale	€. 1.000,00 =
Rimanenza	**€. 6.800,00**

10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

€. 6.800,00

Eurosemilaottocento/00

***

Lotto 4

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. (cfr relazione notarile)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Accertata la corrispondenza tra i dati di censimento dell' immobile e quelli riportati nel pignoramento.

Categoria: Abitazione di categoria A/4

OMISSIS per **1/2** e **OMISSIS** per **1/2**

Foglio 12, particella 912 subalterno 1 e 938 , categoria A/4, classe 1 frazione Cartasegna, 44 piano S,T, 1, consistenza 4 vani, superficie 51,00 mq, rendita €. 105,36

Note: si tratta di un edificio di categoria popolare (A/4) elevato a 2 piani ft oltre a seminterrato (il piano primo è raggiungibile per mezzo di una scala in pietra in precarie condizioni statiche : cantina al piano terra: cortile, 2 camere, cucina, ripostiglio e ballatoio al piano primo e cantina nel seminterrato. Nessuna traccia di manutenzione. L' unità è rimasta esattamente così come

realizzata probabilmente nel XVIII secolo. In riferimento all' epoca di costruzione può essere dichiarato con ragionevole certezza che la struttura in elevazione è priva di fondazioni.

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS per **1/2** e **OMISSIS** per **1/2**

Identificato al Catasto Fabbricati

Foglio 12, particella 912 subalterno 1 e 938 , categoria A/4, classe 1 frazione Cartasegna, piano S,T, 1, consistenza 4 vani, superficie 51,00 mq, rendita €. 105,36.

Derivante da denuncia di successione di **OMISSIS.**

Confini : da nord e in senso orario mappale 911,vuoto su piano terra, via pubblica , sub 8.

Conformità catastale.

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

_1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Frazione Cartasegna di Carrega Ligure (AL).

Zona : isolata posta al termine della strada comunale.

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente nei mesi invernali.

Servizi ad alta tecnologia: non presenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, silvo-pastorali

Importanti centri limitrofi: a 44 Km si trova il casello autostradale di Vignole Borbera che consente di prendere sia la direzione per Milano che quella per Genova.

Attrazioni paesaggistiche: rudere del Castello Malaspina Fieschi Doria, antica chiesa di San Giacomo (XII sec) e ecomuseo dei "Sette Ricordi".

Principali collegamentipubblici: nessuno

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica indica che l' immobile è inserito in una zona con le seguenti caratteristiche :

Aree e nuclei minori di interesse ambientale o documentario "A2"

D.Lgs. 42/04 - L.R. 32/08 Beni ambientali

D.M. 1/8/1985 (Galassini)

Vincolo Incendi L.R. 21/11/2000

Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n.11 del 27/03/2019 - Z.S.C.

Rete Natura 2000 "Massiccio dell'Antola, Monte Carmo e Monte Legnà"

1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

A) **Decreto di sequestro conservativo** del Tribunale di Genova del 27 giugno 2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 13 luglio 2020 al numero generale 2244 e al numero particolare 1705 a favore di Fallimento IPRAMS.

B) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 23 ottobre 2024 repertorio n.2554 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 15 maggio 2025 al numero generale 2214 e al numero particolare 282 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli per capitale di €. 5.090.864,50 oltre a interessi e spese per €. 1.500.000,00

C) **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giudiz. Corte d' Appello di Genova del 30 ottobre 2025 repertorio n. 11407 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 1 dicembre 2025 al numero generale 5411 e al numero particolare 4441 a favore di Amvo Asset Management Company Spa.

1.4.ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.

Identificativo corpo

Beni in **Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna**

Foglio 12, particella 912 sub. 1 e 938 , categoria A/4, frazione Cartasegna, 44,piano S2,T e 1, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie 51,00 mq, rendita €. 105,36

Spese ordinarie annue di gestioni dell' immobile: 100,00 € indicative

Spese straordinarie di gestioni deliberate: non a regime condominiale

Spese condominiali scadute: no perché il bene non è a regime condominiale.

Millesimi di proprietà: no

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio e di impianti come da sempre praticate

Attestazione prestazione energetica : probabilmente classe G – Epgl,nren superiore a 160 Kw (consumo energetico espresso in KW ora /mq anno).

L' attestato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio nei trasferimenti immobiliari derivanti da procedure giudiziarie o esecutive. Secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, tali vendite forzate sono esentate dall' obbligo di allegazione, in quanto atti coattivi funzionali all' attuazione del credito, distinti dalla contrattazione volontaria.

Stato ex D.Lgs 42/2004 (beni culturali) : SI – Immobile da tutelare e da valorizzare in quanto patrimonio culturale e paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: il bene non risulta gravato da censo, livello e/o uso civico

1.5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA

Attuali proprietari:

1) **Omissis** **nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/2 e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1 /2**

Provenienze

2) OMISSIS per 1/6 e OMISSIS per 1/6

In virtù di SUCCESSIONE EX LEGE di **OMISSIS** Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 88888 n. 73923 registrato in data 16/02/2023 - Trascrizione n. 996.1/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 15/03/2023

3) OMISSIS per 1/6 e OMISSIS per 1/6

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio Giletta del 07.01.2022 a favore di **OMISSIS** per 1/6 e **OMISSIS** per 1/6 repertorio 9735/6790 trascritto a Novi Ligure il 12 ottobre 2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774

4) **OMISSIS per 1/3, OMISSIS per 1/3 e OMISSIS** per usucapione (Pretura di Alessandria del 7 giugno 1993 repertorio 41/93. Trascritta presso l' Ufficio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure il 7 settembre 1993 registro gnerale 3622 e registro particolare 2951)

Continuità delle trascrizioni: SI

1.6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

Gli Uffici Comunali di Carrega Ligure (AL), presso i quali lo scrivente ha depositato un' istanza di ' accesso agli atti, hanno informato che presso l' archivio non esistono pratiche edilizie riguardanti l' immobile de quo.

Da quanto potuto osservare si ritiene che l' immobile sia conforme alle norme edilizie.

1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza dell' assemblea della Comunità Montana	n. 8 del 22.05.1992

Strumento urbanistico adottato	P.R.G.I approvato con prowedimento n. 4 C.C. del 26.02.1985 e la variante al P.R.G.I adottata con delibera dell assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n. 8 in data 22.05.1992;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	Aree ed edifici di interesse storico A1, L.R. 32/08 Beni ambientali D.M. 1/8/ 1985 (Galassini) Vincolo incendi L.R. 21/11/2000 Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n. 11 del 27/03/19 . Z.S.C. Rete natura 2000 Massiccio dell' Antola Monte Carmo e Monte Legnà.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI- Dovranno essere richiamate le caratteristiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.8. DESCRIZIONE.

Abitazione di tipo popolare (A/4)

Casa di abitazione di categoria popolare elevata a 2 piani . Tetto in legno e tegole. Cantina al piano terra. Cucina e 2 camere al piano primo. Struttura in mattoni e conci di pietrame . Totale assenza di accorgimenti anti sismici. Secondo gli annali che rigtuardano la vallata la frazione era già conosciuta ai tempi della dominazione napoleonica . Presumibilmente la costruzione è avvenuta nel corso del XVIII secolo (1700). Pavimenti in gres, servizio igienico completo, pareti intonacate, soffitti rivestiti in legno. Serramenti mediocri.. Piccolo terrazzo sul fronte principale . Unità priva di allacciamento a gas metano. Riscaldamento assicurato da stufa a legna o carbone. Su indicazione dei debitori l' immobile è allacciato al collettore fognario comunale.

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna , 44

Piena proprietà in capo a **OMISSIS** e **OMISSIS.**

Superficie complessiva lorda 51,00 mq

Fondazioni: nessuna

Scala: unica rampa con pedate in cemento in non buone condizioni statiche

Solai: legno

Strutture verticali: muratura in mattoni e conci di pietrame

Recinzione: no

Infissi esterni: a doppia anta con persiane in legno

Infissi interni: legno

Manto di copertura: tegole

Isolamento: inesistente

Pavimentazione esterna: battuto di cemento

Pavimetazione interna: gres ceramico

Impianto elettrico: si

Epoca di realizzazione: XVIII secolo

Impianto a norma: NO

Impianto di riscaldamento: NO

Condizionamento: NO

Scarichi pontenzialmente pericolosi: NO

In relazione al noto DM 37/2008 viene segnalato che le certificazion non sono state rinvenute né presso i debitori e né presso gli uffici comunali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie comparata	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione,	Superficie lorda	50,00	1	50,00
Ballatoio	Superficie lorda di pavimento MQ	4,00	0.25	1,00 mq

Sommano **MQ. 51,00**

1.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Valori OMI

Il valore €/mq non può superare i 580,00 €.

Superficie comparata mq. 51,00 x 580,00= €. 29.580,00

Adeguamento e correzione di stima

Valore complessivo €. 29.580,00 -

riduzione relativa alla vendita immediata

15% €. 4.437,00 -

Rimanenza **€. 25.143,00**

10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

€. 25.143,00

Euroventicinquemilacentoquarantatre/00

***

Lotto 5

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

La documentazione ex art. 567 c.p.c. **non** risulta completa. Manca l' accettazione tacita dell' eredità di **OMISSIS** per la quota di 3/12 (cfr relazione del custode)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Accertata la corrispondenza tra i dati di censimento dell' immobile e quelli riportati nel pignoramento.

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna.**

Foglio 12, particella 592, subalterno 2, categoria A/4, classe 1 , frazione Cartasegna, sn, piano T , superficie 36,00 mq, rendita €. 39,51. Unità abitativa usata come magazzino alla quale viene unita la particella **591** (area scoperta di compendio).

Note: si tratta di un unico vano di categoria popolare (A/4) al piano terra di un edificio di maggior grandezza. Non buone condizioni di manutenzione. Usato come magazzino. In riferimento all' epoca di costruzione può essere dichiarato con ragionevole certezza che la struttura in elevazione è priva di fondazioni. Al presente lotto viene unita anche l' area censita con la particella 591 confinante con medesima intestazione e identiche caratteristiche urbanistiche.

Quota e tipologia del diritto.

OMISSIS per 3/8 , OMISSIS per 3/8 e OMISSIS per 1/4

Identificato al Catasto Fabbricati

Foglio 12, particella 592, subalterno 2, categoria A/4, classe 1 , frazione Cartasegna, sn, piano T , superficie 36,00 mq, rendita €. 39,51.

Identificato al Catasto dei Terreni

Foglio 12 particella 592 , ente urbano .

Derivante da denuncia di successione di **OMISSIS.**

Confini : da nord e in senso orario particelle 588,599,601,596,591.

Conformità catastale.

Sono state riscontrate irregolarità relative ad un WC riportato sulla planimetri catastale che non esiste. Per cui **NON** **si dichiara la conformità catastale.**

1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Frazione Cartasegna di Carrega Ligure (AL) senza numero civico.

Zona : isolata posta al termine della strada comunale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente nei mesi invernali

Servizi ad alta tecnologia: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, silvo-pastorali

Importanti centri limitrofi: a 44 Km si trova il casello autostradale di Vignole Borbera che consente di prendere sia la direzione per Milano che quella per Genova.

Attrazioni paesaggistiche: rudere del Castello Malaspina Fieschi Doria, antica chiesa di San Giacomo (XII sec) e ecomuseo dei "Sette Ricordi".

Principali collegamentipubblici: nessuno

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica informa che l' immobile è inserito in una zona che il piano regolatore definisce come segue:

Aree e nuclei minori di interesse ambientale o documentario "A2"

D.Lgs. 42/04 - L.R. 32/08 Beni ambientali

D.M. 1/8/1985 (Galassini)

Vincolo Incendi L.R. 21/11/2000

Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n.11 del 27/03/2019 - Z.S.C.

Rete Natura 2000 "Massiccio dell'Antola, Monte Carmo e Monte Legnà"

1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) **Decreto di sequestro conservativo** del Tribunale di Genova del 27 giugno 2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 13 luglio 2020 al numero generale 2244 e al numero particolare 1705 a favore di Fallimento IPRAMS.

B) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 23 ottobre 2024 repertorio n.2554 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 15 maggio 2025 al numero generale 2214 e al numero particolare 282 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli per capitale di €. 5.090.864,50 oltre a interessi e spese per €. 1.500.000,00

C) **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giudiz. Corte d' Appello di Genova del 30 ottobre 2025 repertorio n. 11407 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 1 dicembre 2025 al numero generale 5411 e al numero particolare 4441 a favore di Amvo Asset Management Company Spa.

1.4.ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.

Identificativo corpo

Beni in **Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna**

Foglio 12, particella 592, subalterno 2, categoria A/4, frazione Cartasegna sn, piano T , consistenza 1,5 vani, superficie 36,00 mq, rendita €. 39,51.

Spese ordinarie annue di gestioni dell' immobile: 50,00 € indicative

Spese straordinarie di gestioni deliberate: non a regime condominiale

Spese condominiali scadute: non a regime condominiale.

Millesimi di proprietà: non a regime condominiale

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggioe di impianti come da sempre praticate

Attestazione prestazione energetica : probabilmente classe G – Epgl,nren superiore a 160 Kw (consumo energetico espresso in KW ora /mq anno).

L' attestato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio nei trasferimenti immobiliari derivanti da procedure giudiziarie o esecutive. Secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, tali vendite forzate sono esentate dall' obbligo di allegazione, in quanto atti coattivi funzionali all' attuazione del credito, distinti dalla contrattazione volontaria.

Stato ex D.Lgs 42/2004 (beni culturali) : SI – Immobile da tutelare e da valorizzare in quanto patrimonio culturale e paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: il bene non risulta gravato da censo , livello e/o uso civico.

1.5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA.

Attuali proprietari:

1) OMISSIS per 3/8 e OMISSIS per 3/8 e OMISSIS 1 /4

Provenienze

2) A **OMISSIS** e **OMISSIS** per 1/8 ciascuno di proprietà In virtù di SUCCESSIONE EX LEGE di **OMISSIS** Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 88888 n. 73923 registrato in data 16/02/2023 - Trascrizione n. 996.1/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 15/03/2023. Inoltre si rileva:

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio Giletta del 07.01.2022 repertorio n. 9735/6790 a favore di **OMISSIS** per 1/8 e **OMISSIS** per 1/8 repertorio 9735/6790 trascritto a Novi Ligure il 12 ottobre 2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774 contro **OMISSIS** per i diritti di 1/4.

3) A **OMISSIS** ...per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà, **OMISSIS** ....per i diritti pari a 3/12 di piena propirietà e **OMISSIS** .... Per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà in virtù di denuncia di successione **di** **OMISSIS** deceduta il 17 maggio 2006 registrata a Novi Ligure il 16 maggio 2007 repertorio 40/264 trascritta al registro generale n. 5903 e registro particolare n. 3909 per ¾ di piena proprietà.

4) A **OMISSIS** per i dirritti pari a ¼ di piena proprietà e **OMISSIS** per ¾ di piena proprietà per giusti titoli anteriori al 24/07/1957.

Continuità delle trascrizioni: NO – Manca l' accettazione dell' eredità di OMISSIS per 6/12

1.6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

Gli Uffici Comunali di Carrega Ligure (AL), presso i quali lo scrivente ha depositato un' istanza di ' accesso agli atti informano che presso l' archivio esiste una sola pratica edilizia risalente all' anno 1994 che non riguarda il presente immobile.

Non esistendo alcun riferimento ostativo si ritiene che l' immobile sia conforme alle norme edilizie.

1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza dell' assemblea della Comunità Montana	n. 8 del 22.05.1992

Strumento urbanistico adottato	P.R.G.I approvato con provvedimento n. 4 C.C. del 26.02.1985 e la variante al P.R.G.I adottata con delibera dell assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n. 8 in data 22.05.1992;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	Aree ed edifici di interesse storico A1, L.R. 32/08 Beni ambientali D.M. 1/8/ 1985 (Galassini) Vincolo incendi L.R. 21/11/2000 Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n. 11 del 27/03/19 . Z.S.C. Rete natura 2000 Massiccio dell' Antola Monte Carmo e Monte Legnà.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI- Dovranno essere richiamate le caratteristiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.8. DESCRIZIONE.

Abitazione di tipo popolare (A/4)

Unico vano al piano terra censito come abitazione ma attualmente usato come magazzino.

Struttura in mattoni e conci di pietrame . Totale assenza di accorgimenti anti sismici. Secondo gli annali della valle la frazione era già conosciuta ai tempi della dominazione napoleonica .

Presumibilmente la costruzione è avvenuta nel corso del XVIII secolo (1700). Pavimenti in cemento, pareti intonacate, soffitto a volta. Serramenti antichii.

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna , senza numero

Piena proprietà in capo a **OMISSIS** per 3/8, **OMISSIS** per 3/8 e **OMISSIS** per 1/4

Superficie complessiva lorda 36,00 mq

Fondazioni: nessuna

Scala: no

Solai: legno

Strutture verticali: muratura in mattoni e conci di ietrame

Recinzione: no

Infissi esterni: a doppia anta con persiane in legno

Infissi interni: legno

Manto di copertura: tegole

Isolamento: inesistente

Pavimentazione esterna: battuto di cemento

Pavimetazione interna: cemento

Impianto elettrico: si

Epoca di realizzazione: XVIII secolo

Impianto a norma: NO

Impianto di riscaldamento: NO

Condizionamento: NO

Scarichi pontenzialmente pericolosi: NO

In relazione al noto DM 37/2008 viene segnalato che le certificazion non sono state rinvenute né presso i debitori e né presso gli uffici comunali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie comparata	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione,	Superficie lorda	36,00	1	36,00

Sommano **MQ. 36,00**

1.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Valore OMI rimodulato.

In relazione allo stato di manutenzione in cui si trova il cespite il valore €/mq non può superare i 300,00 €.

Superficie comparata mq. 36,00 x 300,00= €. 10.800,00

Quota pignorata pari a 6/8 = €. 8.100,00

Adeguamento e correzione di stima

Valore della quota pignorata di 6/8 €. 8.100,00 -

riduzione relativa alla vendita immediata

15% €. 1.215,00 -

Rimanenza **€. 6.885,00**

10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 6 / 8

€. 6.885,00

Euroseimilaottocentoottantacinque/00

***

Lotto N. 6

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

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

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Accertata la corrispondenza tra i dati di censimento dell' immobile e quelli riportati nel pignoramento.

OMISSIS per **1/2** e **OMISSIS** per **1/2**

Catasto Terreni

foglio	particella	qualità	Superficie are	r. dom	r. agr
5	270	Pascolo arb	3,00	0.20	0,11
5	parte271	pascolo	0,40	0,05	0,02
5	parte271	Pascolo arb.	2,00	0,13	0,07
5	272	Bosco ceduo	7,80	7,24	1,67
5	273	pascolo	5,00	0,65	0,28
10	275	Bosco ceduo	29,30	0.76	0.30
11	288	Bosco ceduo	8.00	0.54	0.12
11	294 sub 1	Fabbr. diruto	0		
11	295	Pascolo arb.	8,30	0.56	0.30
11	356	Pascolo cesp.	6,30	0.29	0,20
12	27	seminativo	3,50	0.54	0.81
12	28	Bosco misto	2,90	0.13	0.04
12	34	Seminativo	5,20	0,81	1,21
12	35	Bosco misto	01,40	0.07	0.02
12	36	Pascolo	4,20	0.35	0,13
12	37	Pascolo arb	0.99	0.07	0.04
12	38	sem	5,80	0.57	0.90
12	39	Pascolo arb	1,20	0.08	0.04
12	54	Bosco ceduo	8,10	0,54	0,13
12	67	Pascolo arb	11,30	0,76	0,41
12	392	Seminativo	1,30	0.20	0.30
12	393	Pascolo	0,42	0,05	0,02
12	682	Seminativo	0,23	0,05	0,06
12	369	Bosco misto	2,60	0,12	0,04
13	370	Pascolo	13,80	1,78	0.78
13	371	Pascolo	0,70	0.09	0,04
13	453	Pascolo	14,30	1,85	0,81
18	190	Bosco misto	5,70	0.41	0.09
21	46	Cast frutt	3,70	0.32	0,11
21	47	Bosco ceduo	1.20	0,08	0,02
22	22	Pascolo arb	5.20	0,19	0,13
22	23	Pascolo arb	2.10	0,08	0,05

28	parte44	AABosco mist	0.55	0,04	0,01
28	parte44	AB pascolo	13,15	1,70	0,75

Terreni sparsi boschivi e prativi in accentuata carenza di manutenzione. Lo stato di abbandono in cui versano ha favorito lo sviluppo di vegetazione arborea e arbustiva spontanea. Lo spopolamento e il cambiamento delle abitudini fa si che il loro valore commerciale sia ridotto ai minimi.

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna.**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS per 1/2 , OMISSIS per 1/2 -

Derivante da denuncia di successione di **OMISSIS**

Conformità catastale.

SI

1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Frazione Cartasegna di Carrega Ligure (AL) senza numero civico.

Zona : isolata posta al termine della strada comunale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente nei mesi invernali

Servizi ad alta tecnologia: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, silvo-pastorali

Importanti centri limitrofi: a 44 Km si trova il casello autostradale di Vignole Borbera che consente di prendere sia la direzione per Milano che quella per Genova.

Attrazioni paesaggistiche: rudere del Castello Malaspina Fieschi Doria, antica chiesa di San Giacomo (XII sec) e ecomuseo dei "Sette Ricordi".

Principali collegamentipubblici: nessuno

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica informa che i terreni sono inseriti in zona agricola, con vincolo incendi e di particolare interesse ambientale

1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) **Decreto di sequestro conservativo** del Tribunale di Genova del 27 giugno 2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 13 luglio 2020 al numero generale 2244 e al numero particolare 1705 a favore di Fallimento IPRAMS.

B) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 23 ottobre 2024 repertorio n.2554 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 15 maggio 2025 al numero generale 2214 e al numero particolare 282 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli per capitale di €. 5.090.864,50 oltre a interessi e spese per €. 1.500.000,00

C) **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giudiz. Corte d' Appello di Genova del 30 ottobre 2025 repertorio n. 11407 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 1 dicembre 2025 al numero generale 5411 e al numero particolare 4441 a favore di Amvo Asset Management Company Spa.

1.4.ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.

Identificativo corpo

Beni in **Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna**

Avvertenze ulteriori: allo scrivente non risulta che i beni siano gravati da censo, livello e/o uso civico.

1.5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA.

Attuali proprietari:

1) OMISSIS per 1/2 e OMISSIS per 1 /2

Precedentemente:

2 OMISSIS per 1/6 e OMISSIS per 1/6

1/3 In virtù di SUCCESSIONE EX LEGE di **OMISSIS** Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 88888 n. 73923 registrato in data 16/02/2023 - Trascrizione n. 996.1/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 15/03/2023

3) OMISSIS per 1/6 e OMISSIS per 1/6

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio Giletta del 07.01.2022 a favore di **OMISSIS** per 1/6 e **OMISSIS** per 1/6 repertorio 9735/6790 trascritto a Novi Ligure il 12 ottobre 2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774

4) **OMISSIS per 1/3, OMISSIS per 1/3 e OMISSIS per 1 / 3** a seguito di sentenza di usucapione (Pretura di Alessandria del 7 giugno 1993 repertorio 41/93. Trascritta presso l' Ufficio di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure il 7 settembre 1993 registro gnerale 3622 e registro particolare 2951)

Continuità delle trascrizioni: SI (cfr relazione notarile)

1.6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna

1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza dell' assemblea della Comunità Montana	n. 8 del 22.05.1992
Strumento urbanistico adottato	P.R.G.I approvato con prowedimento n. 4 C.C. del 26.02.1985 e la variante al P.R.G.I adottata con delibera dell assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n. 8 in data 22.05.1992;

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	SI Aree montane e forestali di particolare interesse ambientale L. 431/85 DLgs 42/2004 art.142 lett. G (Aree boscate) L.R. 32/08 Beni ambientali D.M. 1/8/ 1985 (Galassini) Vincolo incendi L.R. 21/11/2000 Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n. 11 del 27/03/19 . Z.S.C. Rete natura 2000 Massiccio dell' Antola Monte Carmo e Monte Legnà.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI- Dovranno essere richiamate le caratteristiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.8. DESCRIZIONE.

Terreni sparsi di particolare interesse ambientale . Un tempo utilizzati ai fini dell' allevamento del bestiame e dell' agricoltura e poi praticamente abbandonati.

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

Piena proprietà in capo a **OMISSIS** per 1/2, **OMISSIS** per 1/2

Superficie complessiva circa mq. 34.930,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie comparata	Coefficiente	Sup. equivalente
Terreni di varia natura,	Superficie lorda	34.930,00	1	34.930,00

1.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Indagini di mercato

In relazione allo stato di manutenzione in cui si trovano i terreni il valore €/mq non può superare i 0,50 €/mq

Mq. 34.930,00 x 0.50 = 17.465,00

Adeguamento e correzione di stima

Valore	€. 17.465,00 -
riduzione relativa alla vendita immediata 15%	€. 2.619,75 =
Rimanenza	**€. 14.845,25**

10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

€. 14.845,25

Euroquattordiciottocentoquarantacinque

***

Lotto 7

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

La documentazione ex art. 567 c.p.c. **non** risulta completa. Manca l' accettazione tacita dell' eredità di **OMISSIS** per la quota di 6/12 (cfr relazione del custode)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Accertata la corrispondenza tra i dati di censimento dell' immobile e quelli riportati nel pignoramento.

OMISSIS per **3/8** e **OMISSIS** per **3/8** e **OMISSIS per 2/8 non esecutata.**

Catasto Terreni

foglio	particella	qualità	Superficie are	r. dom	r. agr
12	587/1	Porz.rur.	Dovrà essere presentata un' apposita pratica catastale in quanto la porzione rurale censita al Catasto Terreni non può essere venduta se non ad un coltivatore diretto. NB: la particella non può essere venduta separatamente dagli immobili 587 sub. 2 e sub. 4.		
13	139	pascolo	23,60	3,05	1,34
13	489	Bosco misto.	19,20	0,89	0,30
18	31	seminativo	04,30	0,67	1,00
18	32	Pascolo cesp.	03,00	0,05	0,03
21	44	Cast. frutto	14,60	1.28	0.45
21	45	Bosco ceduo	04.30	0.29	0.07

Sommano mq 6.900,00

Terreni sparsi boschivi e prativi in accentuata carenza di manutenzione. Lo stato di abbandono in cui versano ha favorito lo sviluppo di vegetazione arborea e arbustiva spontanea.

Beni in **Carrega Ligure frazione Cartasegna.**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS per 3/8 , OMISSIS per 3/8 e _OMISSIS per 2/8 non esecutata

Derivante da denuncia di successione di **OMISSIS**.

Conformità catastale.

NO. La categoriaa rurale della particella 587 subalterno 1 non può essere mantenuta visto che gli esecutati non sono coltivatori diretti. Necessaria una pratica di aggiornametno.

1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Frazione Cartasegna di Carrega Ligure (AL) senza numero civico.

Zona : isolata posta al termine della strada comunale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente nei mesi invernali

Servizi ad alta tecnologia: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, silvo-pastorali

Importanti centri limitrofi: a 44 Km si trova il casello autostradale di Vignole Borbera che consente di prendere sia la direzione per Milano che quella per Genova.

Attrazioni paesaggistiche: rudere del Castello Malaspina Fieschi Doria, antica chiesa di San Giacomo (XII sec) e ecomuseo dei "Sette Ricordi".

Principali collegamentipubblici: nessuno

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica informa che i terreni sono inseriti in zona agricola, con vincolo incendi e di particolare iteresse ambientale

1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) **Decreto di sequestro conservativo** del Tribunale di Genova del 27 giugno 2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 13 luglio 2020 al numero generale 2244 e al numero particolare 1705 a favore di Fallimento IPRAMS.

B) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 23 ottobre 2024 repertorio n.2554 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Novi Ligure in data 15 maggio 2025 al numero generale 2214 e al numero particolare 282 a favore di Amco Asset

Management Company S.p.a. con sede in Napoli per capitale di €. 5.090.864,50 oltre a interessi e spese per €. 1.500.000,00

C) **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giudiz. Corte d' Appello di Genova del 30 ottobre 2025 repertorio n. 11407 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 1 dicembre 2025 al numero generale 5411 e al numero particolare 4441 a favore di Amvo Asset Management Company Spa.

1.4.ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.

Identificativo corpo

Beni in **Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna.**

Avvertenze ulteriori: i beni non risultano gravati da censo , livello e/o uso civico

1.5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA.

Attuali proprietari:

1) OMISSIS per 3/8 e OMISSIS per 3/8 e OMISSIS per 2 /8 non esecutata.

Precedentemente :

2)a OMISSIS per 1/8 e OMISSIS per 1/8

In virtù di SUCCESSIONE EX LEGE di **OMISSIS** Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 88888 n. 73923 registrato in data 16/02/2023 - Trascrizione n. 996.1/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 15/03/2023

3) OMISSIS per 1/8 e **OMISSIS** per 1/8

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio Giletta del 07.01.2022 a favore di **OMISSIS** per 1/6 e **OMISSIS** per 1/6 repertorio 9735/6790 trascritto a Novi Ligure il 12 ottobre 2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774

4) OMISSIS per 3/12, OMISSIS per 3/12 e OMISSIS per 3 /12 per denuncia di successione di **OMISSIS** e deceduta il 17 maggio 2006 , per 3 /4 di proprietà. Denuncia trascritta a Novi Ligure il 23 ottobre 2007 al numero registro generale 5903 e registro particolare 3909.

5) A **OMISSIS** per i diritti pari a 1 /4 di piena proprietà e a **OMISSIS** per i diritti di piena proprietà pari a ¾ pervbenuti diritti da titoli anteriori al ventennio e comunque antecedentemente al 24/07/1957.

Continuità delle trascrizioni: NO . La documentazione ex art. 567 c.p.c. **non** risulta completa. Manca l' accettazione tacita dell' eredità di **OMISSIS** per la quota di 6/12 (cfr relazione del custode)

1.6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna

1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza dell' assemblea della Comunità Montana	n. 8 del 22.05.1992
Strumento urbanistico adottato	P.R.G.I approvato con prowedimento n. 4 C.C. del 26.02.1985 e la variante al P.R.G.I adottata con delibera dell assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n. 8 in data 22.05.1992;

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	SI Aree montane e forestali di particolare interesse ambientale L. 431/85 DLgs 42/2004 art.142 lett. G (Aree boscate) L.R. 32/08 Beni ambientali D.M. 1/8/ 1985 (Galassini) Vincolo incendi L.R. 21/11/2000 Area contigua di Carrega Ligure L.Reg. n. 11 del 27/03/19 . Z.S.C. Rete natura 2000 Massiccio dell' Antola Monte Carmo e Monte Legnà.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI- Dovranno essere richiamate le caratteristiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.8. DESCRIZIONE.

Terreni sparsi di particolare interesse ambientale . Un tempo utilizzati ai fini dell' allevamento del bestiame e poi praticamente abbandonati.

Carrega Ligure (AL) frazione Cartasegna

Piena proprietà in capo a **OMISSIS** per 3/8, **OMISSIS** per 3/8

Superficie complessiva circa mq. 6.900,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie comparata	Coefficiente	Sup. equivalente
Terreni di varia natura,	Superficie lorda	6.900,00	1	6.900,00

1.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Indagini di mercato

In relazione allo stato di manutenzione in cui si trovano i terreni il valore €/mq non può superare i 0,50 €/mq

Mq. 6.900,00 x 0.50 = €. 3.450,00

Quota pignorata 6/8 pari ad €. 2.587,50

Adeguamento e correzione di stima

Valore €. 2.587,50 -

riduzione relativa alla vendita immediata

15% €. 388,12

Pratica catastale relativa al cambio di destinazione

Da rurale a civile €. 500,00

Rimanenza €. 1.699,37

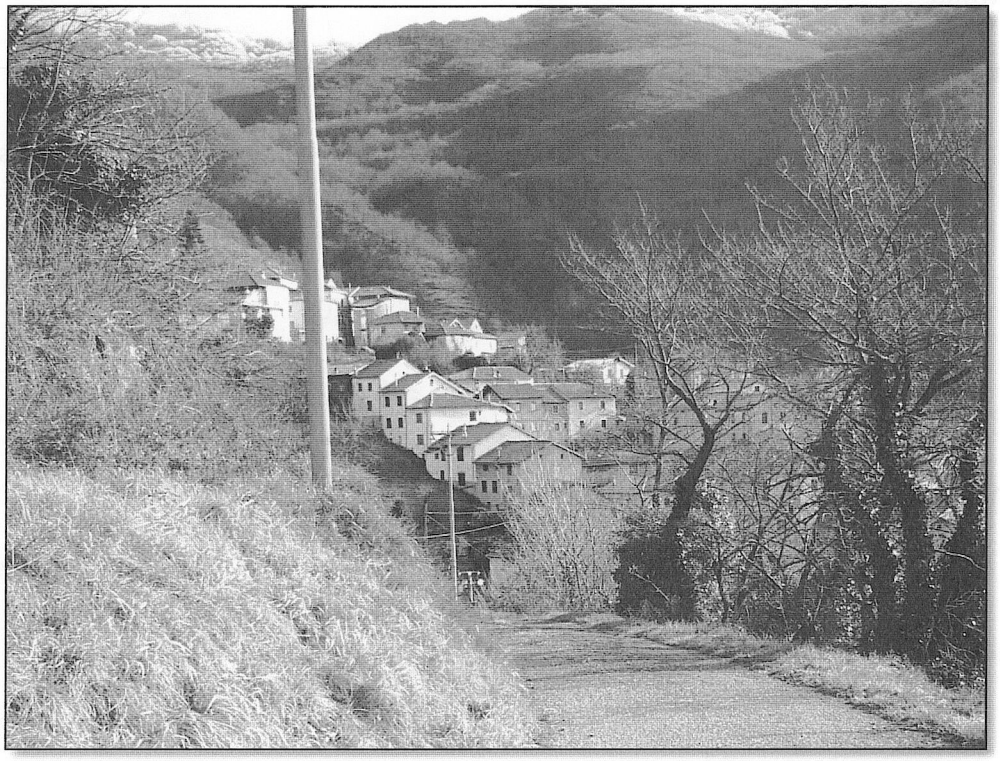
10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

€. 1.699,37

Euromilleseicentonovantanove /37

In fede

Allegati : fotogrammi, certificato di destinazione urbanistica, documentazione pervenuta dal Comune di Carrega Ligure



FOTOGRAMMA N. 1- Panoramica della frazione Cartasegna di Carrega Ligure