

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**OMISSIS**  
**Mandataria OMISSIS.**

contro:  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **163/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.01.2024 ore 10

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. OMISSIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - terreni artigianali industriali**

**Esperto alla stima:** Arch. OMISSIS  
**Codice fiscale:** OMISSIS  
**Studio in:** OMISSIS  
**Telefono:** OMISSIS  
**Email:** OMISSIS  
**Pec:** OMISSIS

---

Custode nominato OMISSIS

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pavesa - Grava - Alluvioni Piovera – sezione di Alluvioni Cambio' (AL)

**Lotto:** 1 - terreni artigianali industriali

**Corpo:** A

**Categoria:** industriale

OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, sezione censuaria Alluvioni Piovera, foglio 5, particella 651, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale are 27 ca 20 ( mq 2720 ), reddito dominicale: € 33,71, reddito agrario: € 23,88,

**Corpo:** B

**Categoria:** industriale

OMISSIS, sezione censuaria Alluvioni Piovera, foglio 5, particella 653, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale are 1 ca 40 ( mq 140 ), reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,23,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Pavesa - Grava - Alluvioni Piovera – sezione di Alluvioni Cambio' (AL)

**Lotto:** 1 - terreni artigianali industriali

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS(proprietario confinante)

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

Il Sig. OMISSISdurante l'accesso del 27-09-2023 si è dimostrato disponibile a liberare il fondo dai materiali di vario genere depositati.

**Corpo:** B

**Occupato** da Sig. OMISSIS

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

Il Sig. OMISSISdurante l'accesso dl 27-09-2023 si è dimostrato disponibile a liberare il fondo dai materiali di vario genere depositati.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pavesa - Grava - Alluvioni Piovera – sezione di Alluvioni Cambio' (AL)

**Lotto:** 1 - terreni artigianali industriali

**Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**Corpo:** B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pavesa - Grava - Alluvioni Piovera – sezione di Alluvioni Cambio' (AL)

**Lotto:** 1 - terreni artigianali industriali

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS con sede legale in Parma, via Università n.1

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pavesa - Grava - Alluvioni Piovera – sezione di Alluvioni Cambio' (AL)

**Lotto:** 1 - terreni artigianali industriali

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pavesa - Grava - Alluvioni Piovera – sezione di Alluvioni Cambio' (AL)

**Lotto:** 1 - terreni artigianali industriali

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pavesa - Grava - Alluvioni Piovera – sezione di Alluvioni Cambio' (AL)

**Lotto:** 1 - terreni artigianali industriali

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Pavesa - Grava - Alluvioni Piovera – sezione di Alluvioni Cambio' (AL)

**Lotto:** 1 - terreni artigianali industriali

**Valore complessivo intero:** 49.835,90

ARROTONDAMENTO **49.835,00**

(quarantanovemilaottocentotrentacinque/00)

Beni in **Alluvioni Piovera sez. Alluvioni Cambio' (AL)**Località **Grava**

Via Pavesa

**Lotto: 1 - terreni artigianali industriali****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 20-07-2023

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a cura del Dott. OMISSIS, Notaio in Perugia.  
Alla certificazione risulta correttamente allegato l'estratto di mappa catastale del Comune di Alluvioni Piovera/A - foglio 5.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Terreno industriale sito in frazione Grava, via Pavesa s.n.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

OMISSIS cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Alluvioni Piovera, foglio 5, particella 651, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale are 27 ca 20 ( mq 2720 ), reddito dominicale: € 33,71, reddito agrario: € 23,88

Derivante da:

Variatione Territoriale n. 1/2019 del 06/12/2017 in atti dal 12/04/019 Legge Regionale 22 proveniente dal Comune di Alluvioni Cambio' A211;

trasferito al Comune di Alluvioni Piovera sezione Alluvioni Cambio' M397A.

L'intestazione alla data della richiesta (0310-2023) deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12-04-2019 :

OMISSIS con sede in Tortona (AL) proprietà 1/1 dati derivanti da Atto del 06-07-2004 Pubblico Ufficiale OMISSIS in Tortona (AL) Rep. n. 83255 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4825.1/2004 Rep. PI di Alessandria in atti dal 03-08-2004.

Confini:

A Nord Fg 5 part 579, ad Est part 575, a Sud part 653 (pignorata), ad Ovest part 652 (strada) tutte del Fg 5 del Comune di Alluvioni Piovera sez. Alluvioni Cambio'.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Sul terreno non sono state rinvenute costruzioni soggette ad accatastamento tuttavia, addossati al fabbricato che insiste sulla confinante particella 579 (proprietà di terzi), esistono una decina di setti in muratura di blocchetti in cls, a guisa di silos orizzontali, che si elevano due metri da terra circa per una lunghezza di c.ca 540 cm ciascuno ed oltrepassano pertanto la linea di confine tra le due proprietà, linea leggermente inclinata rispetto al muro posteriore della tettoia. Dall'accesso agli atti c/o l'Ufficio tecnico del Comune non sono emerse pratiche au-

torizzative in merito a detti setti/muricci; la ricerca è stata eseguita, seppure interessanti la proprietà confinante, poichè gli spazi tra i setti sono al momento accessibili solo dal mappale 651 pignorato, pertanto in caso di vendita dello stesso, gli spazi resterebbero inaccessibili dalla proprietà confinante, se non passando attraverso il mappale 651.

Note generali:

***Si segnala*** - come meglio evidenziato nelle capitolo "disponibilità" - che esiste tra l'OMISSIS e il Sig. OMISSIS, confinante, una scrittura privata (non registrata) dalla quale emerge che in caso di cessione delle rispettive proprietà immobiliari OMISSIS rinuncerà al diritto di passaggio attraverso il cancello d'ingresso che dalla via Pavesa permette l'accesso al piazzale antistante il fabbricato di proprietà del Sig. OMISSIS e quindi l'attraversamento fino ai terreni di proprietà dell'OMISSIS. Tuttavia, anche l'accesso agli spazi compresi tra i setti verticali costruiti a ridosso del muro posteriore della tettoia del Sig. OMISSIS non saranno più accessibili, se non attraversando il mappale 651 dell'OMISSIS, dal quale oggi sono raggiungibili.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno industriale sito in frazione Grava, Via Pavesa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

OMISSIS, sezione censuaria Alluvioni Piovera, foglio 5, particella 653, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale are 1 ca 40 ( mq 140 ), reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,23

Derivante da:

Variazione Territoriale n. 1/2019 del 06/12/2017 in atti dal 12/04/019 Legge Regionale 22 proveniente dal Comune di Alluvioni Cambiò A211;

trasferito al Comune di Alluvioni Piovera sezione Alluvioni Cambiò M397A.

L'intestazione alla data della richiesta (0310-2023) deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12-04-2019 :

OMISSIS con sede in Tortona (AL) proprietà 1/1 dati derivanti da Atto del 06-07-2004 Pubblico Ufficiale OMISSIS in Tortona (AL) Rep. n. 83255 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4825.1/2004 Rep. PI di Alessandria in atti dal 03-08-2004

Confini:

A Nord part 651 del Fg. 5 (pignorata), ad Est part 575, a Sud part 832, ad Ovest part 652, tutte del Fg. 5 del Comune di Alluvioni Piovera sez. Alluvioni Cambiò.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

Il lotto è composto da due terreni di diversa pezzatura (uno di 2720 mq ed uno di 140 mq) posti nell'area compresa tra la Via Pavesa, in Fraz. Grava, la Roggia dei Cerconi e l'area agricola del Comune di Alluvioni Piovera - sez. Alluvioni Cambiò, ove il P.R.G. prevede "in progetto" un tratto della nuova strada provinciale tra i comuni di Piovera e di Sale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona : polo chimico industriale Gruppo OMISSIS a Spinetta Marengo - AL.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del fiume Po

**Attrazioni storiche:** Castello di Piovera

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea Sale - Valenza (ferma Grava) 10 minuti a piedi.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Terreno industriale sito in Alluvioni Cambio' (AL), via Pavesa s.n.**

**Occupato** da OMISSIS (proprietario confinante)

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

Il Sig. OMISSIS durante l'accesso dl 27-09-2023 si è dimostrato disponibile a liberare il fondo dai materiali di vario genere depositati.

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Il comodato non è stato registrato.

La Certificazione notarile del Notaio Dott. OMISSIS non riporta trascrizioni in merito.

#### Note:

Il Sig. OMISSIS ha fornito al Custode OMISSIS la Scrittura privata del 24.12.2020 stipulata con il Debitore OMISSIS nella quale le Parti dichiarano, convengono e stipulano che:

" 1) il Sig. OMISSIS in proprio e quale titolare dell'omonima impresa individuale, proprietario della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Alluvioni Piovera (AL)- sez. di Alluvioni Cambiò, avente accesso dalla via Pavesa n. 4, porzione censita nel Catasto Fabbricati del comune di Alluvioni Piovera - sez. di Alluvioni Cambiò al Fg. n. 5 particella n. 579, sub 4, concede a titolo gratuito alla porzione immobiliare limitrofa di proprietà della OMISSIS, facente parte del terreno sito in Comune di Alluvioni Piovera - sez. di Alluvioni Cambiò, porzione censita [...]al Fg. 5 particelle 651 e 653 il diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alla via Pavesa n. 4;

2) tale servitù di passaggio sarà esercitata attraverso il cancello d'ingresso che dalla via Pavesa n. 4 permette l'accesso al piazzale antistante il fabbricato di proprietà del Sig. OMISSIS e quindi con l'attraversamento fino ai terreni di proprietà della OMISSIS.

3) in caso di cessione anche parziale ed a qualsiasi titolo, delle rispettive proprietà immobiliari:

a) OMISSIS rinuncerà al diritto di servitù di passaggio come descritto e convenuto nella presente scrittura;

b) il Sig. OMISSIS invece, solo nel caso in cui intendesse vendere, si impegnerà a notificare formalmente il promissario acquirente del diritto reale oggetto del presente atto, con obbligo di farsi carico della trascrizione."

Il sottoscritto ritiene utile precisare che - alla data odierna - il cancello di ingresso attraverso il quale si accede alla proprietà del Sig. OMISSIS, interessato da servitù di passaggio, corrisponde al n. civ. 19.

**Identificativo corpo: B**

**Terreno industriale sito in Alluvioni Cambio' (AL), Via Pavesa**

**Occupato** da Sig. OMISSIS

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

Il Sig. OMISSIS durante l'accesso dl 27-09-2023 si è dimostrato disponibile a liberare il fondo dai

materiali di vario genere depositati.

### **Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Il comodato non è stato registrato.

La Certificazione notarile del Notaio Dott. OMISSIS non riporta trascrizioni in merito.

#### **Note:**

Il Sig. OMISSIS ha fornito al Custode OMISSIS la Scrittura privata del 24.12.2020 stipulata con il Debitore OMISSIS nella quale le Parti dichiarano, convengono e stipulano che:

*" 1) il Sig. OMISSIS in proprio e quale titolare dell'omonima impresa individuale, proprietario della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Alluvioni Piovera (AL)- sez. di Alluvioni Cambiò, avente accesso dalla via Pavesa n. 4, porzione censita nel Catasto Fabbricati del comune di Alluvioni Piovera - sez. di Alluvioni Cambiò al Fg. n. 5 particella n. 579, sub 4, concede a titolo gratuito alla porzione immobiliare limitrofa di proprietà della OMISSIS, facente parte del terreno sito in Comune di Alluvioni Piovera - sez. di Alluvioni Cambiò, porzione censita [...] al Fg. 5 particelle 651 e 653 il diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alla via Pavesa n. 4; 2) tale servitù di passaggio sarà esercitata attraverso il cancello d'ingresso che dalla via Pavesa n. 4 permette l'accesso al piazzale antistante il fabbricato di proprietà del Sig. OMISSIS e quindi con l'attraversamento fino ai terreni di proprietà della OMISSIS. 3) in caso di cessione anche parziale ed a qualsiasi titolo, delle rispettive proprietà immobiliari: a) OMISSIS rinuncerà al diritto di servitù di passaggio come descritto e convenuto nella presente scrittura; b) il Sig. OMISSIS invece, solo nel caso in cui intendesse vendere, si impegnerà a notificare formalmente il promissario acquirente del diritto reale oggetto del presente atto, con obbligo di farsi carico della trascrizione."*

Il sottoscritto ritiene utile precisare che - alla data odierna - il cancello di ingresso attraverso il quale si accede alla proprietà del Sig. OMISSIS, interessato da servitù di passaggio, corrisponde al n. civ. 19.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di OMISSIS in data 06/04/2011 ai nn. 468;

Registrato a Novi Ligure in data 28/03/2011 ai nn. 628/473 in data 06/04/2011;

Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;

Note: durata 20 anni.

### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Alessandria in data 01/06/2023 ai nn. 2654/2023

Trascritto a Alessandria in data 11/07/2023 ai nn. 5348/4058.

Il Ctu rileva che nella Nota di Trascrizione del pignoramento la consistenza dei terreni pignorati è stata indicata invertendo i mappali.

Sono stati quindi pignorati il mappale 651, di consistenza 27 are 20 centiare ed il mappale 653, di 1 are e 40 centiare.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Identificativo corpo: A**

**industriale sito in Alluvioni Piovera sez. Alluvioni Cambio' (AL), Via Pavesa**

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna spesa straordinaria di gestione: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** nessuna. L'immobile non appartiene ad un condominio

**Millesimi di proprietà:** non esiste suddivisione in millesimi

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

Poichè si tratta di un terreno non si ritiene utile detta informazione

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'immobile non appartiene ad un condominio, tuttavia durante il sopralluogo in loco del 27.09.2023 si è riscontrato che l'accesso agli immobili dalla strada avviene attraverso la proprietà confinante del Sig. OMISSIS, dal mappale 579, mediante un cancello carraio distinto dal n. civico 19.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non necessario trattandosi di terreno

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non sussistono vincoli di prelazione dello Stato

**Avvertenze ulteriori:** non sono conosciute cause in corso da parte della P.A.

**Identificativo corpo: B**

**industriale sito in Alluvioni Piovera sez. Alluvioni Cambio' (AL), Via Pavesa**

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna spesa straordinaria

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** nessuna. L'immobile non appartiene ad un condominio

**Millesimi di proprietà:** non esiste suddivisione millesimale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Poichè il terreno risulta recintato esso è accessibile solo attraverso il mappale limitrofo pignorato e questo dal mappale adiacente di proprietà di terzi (mappale 579 sul quale insiste un cancello carraio distinto dal n. civico 19).

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non necessario

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non esistono vincoli di prelazione dello Stato

**Avvertenze ulteriori:** non si conoscono cause in corso con la P.A.

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

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS [REDACTED] dal 31/07/1987 al 06/07/2004 .



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. OMISSIS, in data 31/07/1987, rep. n. 74470; trascritto ad Alessandria, in data 08/08/1987, al n. 3826 di formalità.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 06/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. OMISSIS, in data 06/07/2004, rep. n. 83255/16769; trascritto a Alessandria, in data 02/08/2004, al n. 4825 di formalità.

Note:

contro OMISSIS [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Terreno industriale sito in frazione Grava, via Pavesa s.n.**

Nessuna pratica è stata rintracciata mediante accesso agli atti c/o il Comune di Alluvioni Piovera.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 7.1 Conformità edilizia:

#### corpo A : industriale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: recinzione costruita senza autorizzazione

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di recinzione formata da muretto in cls e soprastante rete in ferro.

rilievo preliminare: € 500,00

presentazione CILA : € 1.000,00

sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note:

Il mappale 651, che insieme al 653 costituisce il lotto 1, risulta recintato su tre lati con un muretto in calcestruzzo di altezza variabile 90-120 cm e soprastante rete in ferro elettrosaldato. Poichè non è stata rintracciata alcuna pratica mediante accesso agli atti c/o il Comune di Alluvioni Cambiò in data 09.11.2023, si è ritenuto di chiedere un approfondimento della ricerca e nell'accesso del 23.11.23 è stata reperita la pratica edilizia n. 1088-VAR rilasciata il 12.03.2007 in variante al Permesso di Costruire n. 1088 del 20.02.2004 intestato a OMISSIS, per la costruzione della tettoia che ora insiste sul mappale 579 (di terzi) adiacente al terreno pignorato ed addossata alla quale sono stati rinvenuti muri a guisa di silos orizzontali, che oltrepassano - per brevi tratti - il confine tra il mappale 579 ed il terreno pignorato. Nessuna altra pratica edilizia è stata fornita al sottoscritto Ctu durante gli accessi suddetti.

Pertanto, relativamente ai terreni pignorati, la recinzione risulta costruita senza autorizzazione, mentre relativamente ai muri addossati alla parete Sud della tettoia di proprietà di terzi, le porzioni che oltrepassano il confine tra i mappali 579 (proprietà Sig. OMISSIS) e 651 (pignorato) dovranno essere rimosse, salvo diversa dimostrazione della legittimità/diritto da parte del confinante.

La suddetta analisi riguarda entrambe i terreni pignorati nella procedura.

La ricerca è stata eseguita c/o l'archivio del Comune di Alluvioni Piovera dal Tecnico incaricato dal Comune Arch. OMISSIS della OMISSIS.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: setti in muratura per stoccaggio materiali (silos orizzontali)

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: demolizione muri in blocchetti di cls, carico su mezzo di trasporto e scarico in pubblica discarica

a forfait: € 5.000,00

Oneri Totali: € **5.000,00**

**Note:**

Nel caso specifico il sottoscritto ritiene che sarebbe opportuno:

- 1) procedere in concreto ed in contraddittorio ad una rideterminazione dei confini per accertare quanta parte dei setti in muratura in blocchetti oltrepassa esattamente il confine (posto inclinato rispetto alla parete della tettoia),
- 2) accertare la legittimità dei setti posti sulla proprietà del terzo confinante (in quanto dalla ricerca eseguita c/o il Comune di Alluvioni Piovera non sono emerse pratiche in merito).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Corpo B : industriale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: recinzione costruita senza autorizzazione

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

**Note:**

Per quanto riguarda gli importi relativi alla regolarizzazione si veda quanto già preventivato per il corpo A, essendo incluso il presente mappale nella medesima recinzione del corpo A e formante con esso un unico lotto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Note generali sulla conformità:**

Nessuna pratica edilizia è stata fornita al sottoscritto Ctu durante gli accessi agli atti c/o il Comune di Alluvioni Piovera nelle date del 09.11.2023 e del 23.11.2023, pertanto la recinzione risulta costruita senza autorizzazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**corpo A : industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/07/1999
Zona omogenea:	Ambito di Alluvioni Cambiò - area artigianale industriale "D" di cui all'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.C.
Norme tecniche di attuazione:	art.21 delle N.T.A. l'utilizzazione dell'area è consentita mediante concessione singola diretta; art. 27 delle N.T.A.: zone produttive D (artigianali e industriali) aree localizzate in località Grava ed individuate nelle tavole di Variante di P.R.G. (D.C.C. n. 24 del 29.07.1999)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Zona a basso rischio idraulico, Classe II, di cui all'art. 35.2.2 delle NTA del PRGC: si tratta di area stabile ed idonea all'edificazione con opportuni accorgimenti. L'affidabilità edificatoria è subordinata a prescrizioni tecniche ed indagini specifiche in sito ai sensi del D.M.11/03/1988. Detta caratteristica Classe II è chiaramente evidenziata sulla Carta di sintesi pericolosità geomorfologica e idoneità all'edificazione del PRGC, nonchè indicata nel CDU rilasciato dal Comune di Alluvioni Piovera (art. 35.2.2 delle NTA del PRGC), prodotto in allegati.
Rapporto di copertura:	Rc max 50%
Altezza massima ammessa:	H max 10 m.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	lotto edificabile vuoto
Altro:	distanze ammesse da confine = 5 m distanza ammessa se in aderenza = 0 distanza tra fabbricati = 10 m spazi a parcheggio e verdi = min 20% della superficie degli insediamenti
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ammessa costruzione di un alloggio di max 130 mq di sup. lorda di pavimento per ogni unità produttiva fino a 1000 mq o due alloggi per max 300 mq per ogni unità produttiva con superficie oltre i 1000 mq. L'alloggio può essere abitato esclusivamente dal titolare dell'azienda o da persona dipendente addetta alla custodia degli impianti. La superficie complessiva coperta (residenza più impianti) non potrà superare il 60% dell'area fondiaria.

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità dal punto di vista urbanistico.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****corpo B : industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/07/1999

Zona omogenea:	Ambito di Alluvioni Cambiò - area artigianale industriale
Norme tecniche di attuazione:	art.21 delle N.T.A. l'utilizzazione dell'area è consentita mediante concessione singola diretta; art. 27 delle N.T.A.: zone produttive D (artigianali e industriali) aree localizzate in località Grava ed individuate nelle tavole di Variante di P.R.G. (D.C.C. n. 24 del 29.07.1999)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Zona a basso rischio idraulico, Classe II, di cui all'art. 35.2.2 delle NTA del PRGC: si tratta di area stabile ed idonea all'edificazione con opportuni accorgimenti. L'affidabilità edificatoria è subordinata a prescrizioni tecniche ed indagini specifiche in sito ai sensi del D.M.11/03/1988. Detta caratteristica Classe II è chiaramente evidenziata sulla Carta di sintesi pericolosità geomorfologica e idoneità all'edificazione del PRGC, nonché indicata nel CDU rilasciato dal Comune di Alluvioni Piovera (art. 35.2.2 delle NTA del PRGC), prodotto in allegati.

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità dal punto di vista urbanistico.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **terreno industriale** di cui al punto **A**

Terreno di forma quadrangolare (lato c.ca 50 m) con giacitura pianeggiante, recintato sui due lati Est ed Ovest e confinante a Nord con il mappale 579 di proprietà del Sig. OMISSIS, unico attuale accesso al terreno pignorato, e a Sud direttamente con il mappale 653 anch'esso pignorato. Si precisa che sui tre lati Est, Sud ed Ovest esiste una recinzione con muretto in cls di altezza variabile da 90-120 cm e soprastante rete elettrosaldata, che racchiude entrambe i mappali pignorati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.720,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia leggermente rilevato rispetto alla strada

Tessitura prevalente: non sono disponibili analisi della composizione fisica del terreno

Sistemazioni agrarie: non coltivato, sistemato in terra battuta e ghiaione misto ad erba

Sistemi irrigui: non presenti, tuttavia esiste allaccio all'acquedotto attraverso OMISSIS

Colture erbacee: non presenti  
 Colture arboree: non presenti  
 Selvicolture: non presenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: al momento dell'accesso in data 27.09.2023 il terreno risultava libero da costruzioni, salvo la presenza di setti di muratura, disposti a guisa di silos orizzontali, che si elevano da terra di circa due metri per una lunghezza di c.ca 540 cm ciascuno dal muro della tettoia del confinante (proprietà Sig OMISSIS) ed oltrepassano pertanto la linea di confine tra le due proprietà (linea leggermente inclinata rispetto al muro posteriore della tettoia). Si veda, in merito, quanto previsto al capitolo "Edilizia". Per la restante parte il terreno era ingombro di diversi mezzi agricoli, rimorchi, cisterne per l'acqua per irrigazione (serbatoi) legname e piccoli cumuli di materiale edile di scarto. Il Sig. OMISSIS - che occupa il terreno con comodato gratuito - si è impegnato durante l'accesso a rimuovere tutto il materiale. Sul mappale non erano inoltre evidenti - all'apparenza - scavi recenti, nè costruzioni di altro tipo.

### Impianti : (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

**Note generali impianti:** poichè sul terreno sono stati riscontrati cumuli di macerie da costruzione ed il terreno è attualmente utilizzato con comodato gratuito dal Sig. OMISSIS che, durante l'accesso del Ctu con il Custode, si è impegnato a rimuovere quanto depositato sul terreno, si ritiene che non dovrebbero esistere materiali/scarichi potenzialmente pericolosi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza pari a 27 are e 20 centiare (ovvero 2720 mq) è stata desunta dalla visura catastale. Detta superficie corrisponde a quanto riportato nel frazionamento depositato il 12.05.1987 all'Ufficio del Catasto della Provincia di Alessandria, dei mappali 575 e 325 del Fg. 5 di Alluvioni Cambiò, dal quale hanno avuto origine rispettivamente i mappali 651 e 653 (Tipo approvato in data 03.06.1987 n. prot. 481/1987).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno industriale	sup reale lorda	2.720,00	1,00	2.720,00
		<b>2.720,00</b>		<b>2.720,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non emergono quotazioni relativamente a terreni artigianali/industriali nel comune di Alluvioni Piovera.

Descrizione: **terreno industriale** di cui al punto **B**

Terreno di forma triangolare, con giacitura pianeggiante, recintato su due lati Sud ed Ovest e confinante a Nord direttamente con il mappale 651 anch'esso pignorato (corpo A). Anche a questo terreno, si accede - di conseguenza - attraverso il mappale confinante 579 di proprietà del Sig. OMISSIS. La recinzione con muretto in cls di altezza variabile da 90-120 cm e soprastante rete elettrosaldata, racchiude entrambe i mappali pignorati.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia leggermente rilevato rispetto alla strada e ai terreni adiacenti

Tessitura prevalente: non sono disponibili analisi della composizione fisica del terreno

Sistemazioni agrarie: non coltivato sistemato in terra battuta mista ad erba

Sistemi irrigui: assenti

Colture erbacee: assenti

Colture arboree: assenti

Selviculture: assenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: al momento dell'accesso in data 27.09.2023 il terreno risultava libero da costruzioni, scavi recenti, impianti di altro tipo. Il terreno era ingombro di diversi mezzi agricoli, rimorchi, cisterne per l'acqua per irrigazione (serbatoi) legname e piccoli cumuli di materiale edile di scarto. Il Sig. OMISSIS, che occupa il terreno con comodato gratuito, si è impegnato durante l'accesso a rimuovere tutto il materiale.

**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
---	----

**Note generali impianti:** poichè sul terreno sono stati riscontrati cumuli di macerie da costruzione ed il terreno è attualmente utilizzato con comodato gratuito dal Sig. OMISSIS che, durante l'accesso del Ctu con il Custode, si è impegnato a rimuovere quanto depositato sul terreno, si ritiene che non dovrebbero esistere materiali/scarichi potenzialmente pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza pari a 01 are e 40 centiare (ovvero 140 mq) è stata desunta dalla visura catastale. Detta superficie corrisponde a quanto riportato nel frazionamento depositato il 12.05.1987 all'Ufficio del Catasto della Provincia di Alessandria, dei mappali 575 e 325 del Fg. 5 di Alluvioni Cambiò, dal quale hanno avuto origine rispettivamente i mappali 651 e 653 (Tipo approvato in data 03.06.1987 n. prot. 481/1987).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno industriale	sup reale lorda	140,00	1,00	140,00
		<b>140,00</b>		<b>140,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non emergono quotazioni relativamente a terreni artigianali/industriali nel comune di Alluvioni Piovera.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La stima dei terreni componenti il lotto è stata determinata considerando i seguenti elementi:

- 1) la superficie del terreno, ampiezza e forma,
- 2) l'ubicazione del terreno sul territorio comunale ed in relazione ai più vicini centri urbani,
- 3) la vicinanza alle infrastrutture ed ai poli industriali presenti sul territorio,
- 4) l'edificabilità in base ai parametri edilizio-urbanistici della zona di appartenenza individuata dal PRG vigente,
- 5) l'accessibilità al lotto ed eventuali servitù, la presenza o meno della recinzione,
- 6) l'allaccio alle reti fognaria, elettrica, dell'acqua, del gas/altro,
- 7) il grado di manutenzione dell'area allo stato attuale.

Ai fini della stima è stato preso in esame anche il Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2022 del Comune di Alluvioni Piovera con oggetto: Imposta Municipale propria - IMU - Individuazione dei valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili. Nella suddetta il Consiglio Comunale delibera di fissare il valore minimo su cui calcolare l'imposta in Euro 25,00 al metro quadrato, ai fini del calcolo dell'imposta relativa alle aree fabbricabili e cioè quelle aree inserite in piani di frazionamento e/o lottizzazione edilizia e comprese nel PRGC come edificabili di espansione, completamento, ecc. in mancanza di altri elementi e comunque fino al momento dell'urbanizzazione e accatastamento della nuova costruzione.

E' stato altresì consultato l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ma senza successo, in quanto non sono disponibili quotazioni in merito a terreni artigianali/industriali nel Comune di Alluvioni-Piovera (nè per i singoli Comuni di Alluvioni Cambiò e di Piovera, prima della loro fusione dell' 01.01.2018). L'OMI riporta le quotazioni nel Comune di Alluvioni Cambiò solo fino al secondo semestre 2017, in riferimento alla zona extraurbana R1 e per fabbricati a destinazione produttiva, non per i terreni. Infine sono state svolte opportune indagini di mercato, allo scopo di acquisire e definire gli aspetti economico estimativi da prendere a riferimento, analizzando le offerte/vendite nei comuni vicini del territorio alessandrino; è emerso che per caratteristiche analoghe al lotto in procedura, i prezzi nei seguenti comuni si attestano sulle seguenti cifre:

- nel comune di Tortona: da 46,00 a 83,00 €/mq nelle nuove aree deputate alla logistica a ridosso della nuova circonvallazione collegante il centro logistico di Rivalta Scrivia, del Parco tecnologico e scientifico e della futura stazione terminal dell'alta capacità/alta velocità (AC/AV) proveniente da Genova e denominata Terzo Valico;
- nel comune di Novi Ligure: 31,00 €/mq anch'esso comune vicino al centro logistico di Rivalta Scrivia;

Nei piccoli comuni del Monferrato: Mombello M.to: 14,00 €/mq e Castelletto M.to : 10,50 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alluvioni Piovera Sez. Alluvioni Cambiò;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alluvioni Piovera, via Roma 67 – Loc. Montariolo 15047 Alluvioni Piovera (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
siti web immobiliare.it, casa.it, quimmo.

OMI del Comune di Alluvioni Cambiò e di Piovera per capannoni industriali ( valori disponibili fino all'anno 2017);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
per capannoni industriali nel Comune di Alluvioni Cambiò l'ultimo rilevamento disponibile risale all'anno 2017 (prima della fusione del Comune di Piovera con Alluvioni Cambiò concretizzata dal 01-01-2028), mentre per il Comune di Piovera non sono disponibili valori di mercato per capannoni industriali neppure per il 2017, ma solo capannoni tipici (prevalentemente agricoli). Nel Comune di Alluvioni i valori di mercato relativi all'anno 2017 per capannoni industriali variavano da un minimo di 165 €/mq ad un massimo di 235 €/mq ;

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile agli atti.

CDU rilasciato dal Comune di Alluvioni Piovera a firma del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia Geom. OMISSIS.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A e B Terreni industriali

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.954,00.

Sono stati prioritariamente eseguiti dal sottoscritto sopralluogo e rilievo fotografico per rilevare



lo stato di fatto dei luoghi, seguiti da accertamenti tecnici all'Ufficio tecnico del Comune di Alluvioni Cambiò per l'analisi della conformità edilizia del costruito esistente e per l'analisi della natura edificatoria dell'area.

Sono state svolte opportune indagini di mercato, allo scopo di acquisire e definire gli aspetti economico estimativi da prendere a riferimento, analizzando le offerte/vendite nei comuni vicini del territorio alessandrino; è emerso che, per caratteristiche analoghe al lotto in procedura, i prezzi nei seguenti comuni si attestano sulle seguenti cifre:

- Tortona: da 46,00 €/mq, nelle nuove aree deputate alla logistica a ridosso della nuova circonvallazione collegante il centro logistico di Rivalta Scrivia, del Parco tecnologico e scientifico e della futura stazione terminal dell'alta capacità/alta velocità (AC/AV) proveniente da Genova e denominata Terzo Valico. Sono stati venduti nella zona terreni anche per 28 €/mq fronte strada e 20 €/mq in posizione più arretrata;
- Novi Ligure: 31,00 €/mq, anch'esso comune vicino al centro logistico di Rivalta Scrivia; e nei comuni più piccoli del Monferrato:
- Mombello M.to: 14,00 €/mq
- Castelletto M.to : 10,50 €/mq

Infine sono state effettuate le seguenti considerazioni: si tratta di un lotto di forma abbastanza regolare, in terreno pianeggiante leggermente rilevato, posto in via Pavesa, non lontano dalla Strada Provinciale 82 Spinetta Marengo-Sale; precisamente si trova a circa 16 Km da Tortona (AL) zona fortemente vocata alla logistica, a 13 Km da Spinetta M.go, sobborgo di Alessandria, ove sorge il polo industriale OMISSIS molto conosciuto ed attrattivo e a soli 10 Km dal casello autostradale di Alessandria Est-Castelceriolo sull'Autostrada A21 TO-PC, che collega Torino a Brescia; l'area è quindi in posizione strategica seppur priva di urbanizzazioni; è inoltre recintata su tre lati e dispone di accesso attraverso la proprietà di terzi; il grado di manutenzione è sufficiente, considerata l'attuale occupazione del confinante, che si è impegnato a lasciare l'area libera e pulita, nei tempi che saranno indicati nella procedura.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno industriale	2.720,00	€ 25,00	€ 68.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.000,00
assenza accesso proprio detrazione del 1.00%			€ -680,00
per creazione nuovo accesso da strada detrazione del 5.00%			€ -3.366,00
Valore corpo			€ 63.954,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.954,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.954,00

#### **B. industriale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno industriale	140,00	€ 25,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.500,00
Valore corpo			€ 3.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.500,00

#### **Riepilogo lotto 1:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	industriale	2.720,00	€ 63.954,00	€ 63.954,00

B	industriale	140,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
---	-------------	--------	------------	------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. ( min.15% )	€ 10.118,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00

Giudizio di comoda divisibilità:

data l'esigua dimensione di uno dei due terreni e la sua posizione ed accessibilità rispetto alla strada, nonchè all'interno dell'area recintata, il sottoscritto Ctu ritiene che i due corpi - A e B - debbano formare un unico lotto.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 49.835,90</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni.

Tortona, 18.12.2023

L'Esperto alla stima  
Arch. OMISSIS

**Allegati:**

\_stralcio di mappa catastale  
\_verbale di accesso del 27\_09\_2023  
\_visure catastali storiche degli immobili  
\_titoli edilizi reperiti c/o il Comune  
\_CDU rilasciato dal Comune di Alluvioni Piovera  
\_estratto delle Norme di Attuazione del PRGC  
\_scheda frazionamento  
\_scrittura privata (diritto di servitù di passaggio)  
\_documentazione fotografica  
\_scheda dati ordinanza di vendita  
\_copia privacy-OMISSIS  
\_operazioni peritali varie