

DOTT. GEOM. MARCO BIANCHIN
CORSO RE UMBERTO N. 10 - 10121 TORINO
TELEFONO 011 5634 198 - FAX 011 563 5946
COD. FISC. BNC MRC 67R16 L219U
PART. IVA 10254930018

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 41/2015

“XXXX”

GIUDICE DELEGATO: Dott. Mirko Parentini

Curatore Fallimentare: Dott. Franco Nada

====o0o====

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

INDICE

PREMESSA:	pg. 3
A: Stabilimento industriale adibito alla produzione e lavorazione di prodotti con annessi fabbricati accessori e sedime di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), al Fg. 5 N. 219 Sub. 1 e Fg. 5 N. 235:	pg. 4
B: Stabilimento industriale con annessi fabbricati accessori e sedime di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), al Fg. 5 N. 234:	pg. 15
C: Fabbricato di civile abitazione composto da due unità abitative, autorimessa, deposito e sedime di pertinenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), al Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-5, oltre a terreni circostanti censiti al Catasto Terreni di detto comune al Fg. 5 NN. 222-230:	pg. 26
D: Tredici appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) al Fg. 4 N. 238, Fg. 5 N. 220 e Fg. 7 NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274:	pg. 42
PIANO DI VENDITA:	pg. 52
CONCLUSIONI:	pg. 66

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Geom. Marco Bianchin, nato a Torino il 16 ottobre 1967, con studio in Torino, Corso Re Umberto I n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6167, incaricato dal Curatore nel Fallimento n. 41/2015, Dott. Franco Nada, con studio in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 15, al fine di stimare il più probabile valore di alcuni immobili di proprietà della società "XXXX", avente sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, ubicati nel Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), e più precisamente gli immobili di proprietà non oggetto di pignoramento; previo accertamenti, verifiche, esame degli atti e dei documenti, sopralluoghi effettuati in data 15/05/2015 ed indagini, quali verifiche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria, nonché ricerche e controlli presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Alessandria e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto e di redigere la seguente:

RELAZIONE

Oggetto della presente relazione sono più immobili siti in Borgoratto Alessandrino (AL) di proprietà della società "XXXX", e più precisamente uno stabilimento industriale adibito alla produzione e lavorazione di prodotti con annessi fabbricati accessori e sedime di pertinenza, uno stabilimento industriale adibito a deposito e uffici con annessi fabbricati accessori e sedime di pertinenza, un fabbricato di civile abitazione composto da due unità abitative, autorimessa, deposito e sedime di pertinenza e vari appezzamenti di terreno, per i quali lo scrivente procederà di seguito

alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in più distinti capitoli particolari, distinguendo gli immobili in quattro lotti.

“A: STABILIMENTO INDUSTRIALE ADIBITO ALLA PRODUZIONE E LAVORAZIONE DI PRODOTTI CON ANNESSI FABBRICATI ACCESSORI E SEDIME DI PERTINENZA, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BORGORATTO ALESSANDRINO (AL), AL FG. 5 N. 219 SUB. 1 E FG. 5 N. 235”

OGGETTO

Oggetto del presente punto della relazione è un fabbricato industriale con annessi fabbricati accessori e sedime di pertinenza, siti in Borgoratto Alessandrino (AL), Via P. Baldi n. 19.

Detto complesso risulta composto da un capannone per le lavorazioni dei prodotti, il confezionamento e lo stoccaggio dei prodotti finiti, oltre a locali spogliatoi, servizi igienici, cabine tecniche e vari silos interni, un basso fabbricato per ricevimento, controllo delle materie prime ed uffici, una tettoia di scarico con quattro silos interni, una tettoia di carico, quattro silos esterni, una tettoia ricovero attrezzi, l'area di sedime pertinenziale, un basso fabbricato composto da cabina elettrica e deposito.

COERENZE

Detto complesso immobiliare risulta posto alle generali coerenze di: via P. Baldi, mappali numeri 220-222-234 del foglio 5.

SITUAZIONE CATASTALE

Detto complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:

- **Foglio 5, Particella N. 219, Sub. 1, Via Pietro Baldi n. 19, piano T, Categoria D/7, Rendita Catastale € 17.606,00** [il capannone per le lavorazioni con il basso fabbricato per ricevimento, controllo delle materie prime ed uffici e con la tettoia di scarico con quattro silo interni, la tettoia di carico, i quattro silo esterni e la tettoia ricovero attrezzi];
- **Foglio 5, Particella N. 235, Via Pietro Baldi snc, piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale € 158,00** [il basso fabbricato composto da cabina elettrica e deposito];

entrambe le unità risultano intestate alla società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, i cui sedimi di pertinenza risultano censiti al Catasto Terreni, qualità Enti Urbani, rispettivamente della superficie di mq 15.549 e mq 31.

DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto insistono in un area in parte recintata, in parte a verde ed in parte asfaltata, il cui accesso avviene mediante un cancello carraio in ferro verniciato. Lo stabilimento in oggetto risulta edificato negli anni settanta, con ampliamenti negli anni ottanta e novanta e presenta struttura portante in parte in ferro con travi reticolari e pareti di tamponamento in lamiera verniciata ed in parte in cemento armato con pareti di tamponamento in muratura.

Il confine tra le particelle nn. 219 e 234 non è delimitato da recinzioni o confini fisici ed è una linea che passa vicina al fabbricato; occorrerebbe creare una servitù di passaggio sulla particella 234 a favore del lotto in oggetto in modo da consentire dal

cortile l'accesso al fabbricato.

All'interno dello stabilimento si accede mediante portoni carrai ed un portoncino pedonale in ferro verniciato danti sulla particella 234, oltre ad un portoncino pedonale sul retro, vicino al locale caldaia e risulta composto da un ampio spazio destinato alle lavorazioni, vari silos, confezionamento e stoccaggio dei prodotti finiti, nonché due locali tecnici e locali spogliatoi con servizi igienici.

Le zone di produzione all'interno dello stabilimento presentano pavimentazione in battuto di cemento.

Gli spogliatoi ed i servizi igienici presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate

In aderenza allo stabilimento, sul versante Est, vi è una tettoia di carico in lamiera verniciata ed in prossimità della stessa vi sono quattro silos in ferro, una tettoia di scarico in cemento armato e lamiera verniciata e una tettoia ricovero attrezzi in muratura.

Sul versante Nord, tra l'ingresso all'area e lo stabilimento, vi è un basso fabbricato per ricevimento, controllo delle materie prime ed uffici.

La struttura è in muratura, esternamente in parte intonacata e tinteggiata ed in parte rifinita in mattoni faccia a vista; la base è rivestita lungo il perimetro da lastre di pietra naturale.

L'accesso è arretrato rispetto al filo facciata del fabbricato e rialzato di due gradini ed avviene mediante due portoncini, uno in legno e vetri stampati ed uno in alluminio e vetri stampati.

Detto fabbricato si compone internamente di quattro locali e servizi igienici.

I locali interni presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti

intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei servizi igienici, i quali presentano pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno verniciato e vetri stampati, mentre i serramenti esterni sono in parte in legno e vetri ed in parte in alluminio e vetri, dotati di avvolgibili in pvc.

In merito agli impianti si riferisce che l'impianto elettrico è in parte esterno e in parte sottotraccia, il capannone è privo del riscaldamento e in occasione del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento di tutti gli impianti in quanto sia l'acqua, sia la corrente elettrica erano staccate, sarà pertanto cura dei possibili acquirenti verificare il funzionamento.

Si fa presente che non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Le condizioni manutentive dei locali e del tetto sono scarse.

Completa il complesso, un basso fabbricato adibito a cabina elettrica, gravato da servitù di cui all'atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 08/03/1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 24/03/1995 ai nn. 1814/1233, a favore di "YYYY" con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYYYY.

Complessivamente gli immobili in oggetto presentano discrete / scarse condizioni manutentive.

UBICAZIONE

Il Comune di Borgoratto Alessandrino è un comune di piccole dimensioni della Provincia di Alessandria che conta meno di 1.000 abitanti. Detto comune risulta ubicato lungo il corso del Fiume Bòrmida, a sud-ovest del Capoluogo di Provincia di Alessandria, dal quale dista circa 11 km; dista inoltre circa 19 km da Nizza Monferrato, circa 24 km da Acqui Terme, circa 27 km da Valenza, circa 31 km da Tortona, circa 33

km da Novi Ligure e Ovada e circa 36 km da Asti.

La zona ove risulta situato il complesso immobiliare in oggetto è esterna, verso ovest, al centro abitato di Borgoratto Alessandrino. Detta zona risulta prettamente agricola e produttiva, scarsamente dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario. Per quanto riguarda le vie di comunicazione, detto comune risulta dotato di Stazione Ferroviaria ed a circa 8 km risulta importante, in quanto zona di comodo innesto e snodo industriale, lo svincolo autostradale di Alessandria Sud, della A26 Genova – Gravellona Toce, mediante la quale è possibile raggiungere i principali centri, tra cui Genova a circa 86 km, Torino a circa 99 km e Milano a circa 107 km.

SITUAZIONE LOCATIVA

In occasione del sopralluogo eseguito è stato possibile accertare che detto complesso immobiliare risulta a disposizione della società “XXXX” e, pertanto, ai fini valutativi viene considerato libero.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

PROPRIETÀ

Detto complesso immobiliare risulta attualmente di proprietà della società “XXXX” con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

CRONISTORIA VENTENNALE

1. Alla società “ZZZZ”, il sedime con lo stabilimento ed i fabbricati accessori, pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Oneto del 26/09/1986, repertorio n. 19634/7317, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 23/10/1986 al numero di R.G. 6264 ed al numero di R.P. 4447, dalla società “WWWW” con sede in WWWW, C.F. WWWWWWWWWW.

2. In seguito alla trasformazione della società avvenuto con atto a rogito Notaio Oneto Luigi del 06/10/1988 Rep. n. 24055/9171, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 13/12/1988 al numero di R.G. 8626 ed al numero di R.P. 5678, veniva trascritta la variazione della società passava da “ZZZZ” a “HHHH”.

3. In seguito alla trasformazione della società avvenuto con atto a rogito Notaio Oneto Luigi del 06/12/2000 Rep. n. 56515, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 28/12/2000 al numero di R.G. 9800 ed al numero di R.P. 6573, la denominazione della società passava da “HHHH” a “JJJJ”.

4. I fabbricati ed il basso fabbricato cabina elettrica e deposito, di cui al Foglio 5, Particella N. 235, pervennero alla società in virtù di accessione per edificazione effettuata su terreno di proprietà di cui al Fg. 5 N. 219.

Si fa presente che non risulta la trascrizione della trasformazione della società e della denominazione da “JJJJ ad XXXX”.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 19 maggio 2015, è risultato che sugli immobili oggetto del presente punto, censiti al Catasto Fabbricati: Fg. 5 N. 219 Sub. 1 e Fg. 5 N. 235 con i relativi sedimi di pertinenza, gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 14/03/2014 al numero di R.G. 1463 ed al numero di R.P. 141, a favore di “KKKK” con sede in KKKK, C.F. KKKKKKKKKKKK e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 05/03/2014 Rep. n. 412 per la somma capitale di € 329.067,30 ed a garanzia della somma totale iscritta ad

ipoteca di €550.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti B, C e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2014 al numero di R.G. 3081 ed al numero di R.P. 352**, a favore di “QQQQ” con sede in QQQQ, C.F. QQQQQQQQQQQ e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 22/05/2014 Rep. n. 1097/2014 per la somma capitale di €260.725,68 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €350.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti B, C e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione.

Si fa presente che il confine tra le particelle nn. 219 e 234 non è delimitato da recinzioni o confini fisici ed è una linea che passa vicina al fabbricato; occorrerebbe creare una servitù di passaggio sulla particella 234 a favore del lotto in oggetto in modo da consentire dal cortile l'accesso al fabbricato.

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino è emerso che lo stabilimento ed il basso fabbricato (ex uffici) sono stati edificati dalla società “WWWW” in forza di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 04/04/1977, presentata a seguito della precedente rilasciata il 05/06/1972 senza numero e scaduta al momento dell'inizio dei lavori. Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1 del 01/06/1978 per ampliamento dello stabilimento;
- Concessione Edilizia n. 5 del 28/05/1979 per ampliamento del basso fabbricato (ex

uffici);

- Concessione Edilizia n. 8 del 01/06/1987 per ampliamento dello stabilimento;
- Autorizzazione Edilizia n. 4/90 per trivellazione di un pozzo;
- Concessione Edilizia n. 2 del 10/02/1992 per installazione silos e successiva Variante avvenuta con Autorizzazione Edilizia n. 13/92 del 18/07/1992;
- Concessione Edilizia n. 6 del 22/07/1991 per costruzione di un nuovo fabbricato abitativo (non realizzato);
- Autorizzazione Edilizia n. 2/94 del 10/02/1994 per installazione colonna carburante;
- Concessione Edilizia n. 5 del 28/04/1994 per realizzazione basso fabbricato da destinarsi a cabina elettrica (attuale fabbricato di cui al Fig. 5 N. 325);
- Concessione Edilizia n. 9 del 23/11/1998 per ampliamento dello stabilimento;
- Parere favorevole per risanamento ambientale di cui alla pratica n. 20/98 prot. 1780 del 24/08/1998;
- Permesso di Costruire n. 5/2008 del 30/10/2008 per realizzazione di tettoia (non realizzata).

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ultimi esistenti e lo stato di fatto risultano sussistere alcune difformità ed in particolare:

- nello stabilimento, attualmente:
 - vi sono alcune differenze nella disposizione interna dei tramezzi e non vi è la porta di accesso in prossimità della cabina tecnica che collega l'area di stoccaggio prodotti finiti con l'esterno, ma vi è una porta, a differenza di quanto licenziato che collega la cabina tecnica con l'interno dello stabilimento;

- vi sono alcune differenze nella disposizione interna dei tramezzi e non vi è la porta tra lo spogliatoio e l'officina;
- nel basso fabbricato (ex uffici), attualmente:
 - risulta diversa la sagoma perimetrale, in quanto non vi è più il balconcino sul retro e l'area è stata inglobata all'interno del fabbricato; inoltre non vi sono le riseghe sulla facciata d'ingresso al fabbricato, in quanto il muro perimetrale risulta lineare;
 - vi sono alcune modifiche interne consistenti nella realizzazione di nuovi tramezzi e demolizioni di alcuni preesistenti;
 - vi sono alcune modifiche di facciata consistenti nella realizzazione di una nuova finestra e nella chiusura di una preesistente, oltre a quelle succitate nella diversa sagoma perimetrale.

Tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, i cui oneri variano da € 516,00 ad € 5.164,00 e che presumibilmente potrebbero aggirarsi intorno ai € 2.500,00 / € 3.000,00, oltre oneri professionali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si fa presente che per i fabbricati in oggetto non risulta esserci l'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica.

CDU

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino, rilasciato il 27/06/2015, risulta che l'area di sedime di pertinenza dello stabilimento, censito al Catasto Terreni al Fg. 5 N. 219 è

compreso come segue:

Fig. 5 N. 219 in parte (35% ca) in *“aree ed edifici di tipo “D1” aree in tutto o in parte già edificate per impianti produttivi e relative aree per servizi sociali”*,

Fig. 5 N. 219 in parte (62% ca) in *“aree ed edifici di tipo “D2” (per impianti produttivi) in libere per nuovi impianti produttivi e rilocalizzazioni, e relative aree per servizi sociali nella categoria di Piano Regolatore Intercomunale vigente (P.R.G.I. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n° 144/36559 in data 1° Agosto 1984 – Torino e successive varianti.)”* e

Fig. 5 N. 219 in parte (3% ca) in *“aree esclusivamente destinate all’agricoltura (edifici ed aree di tipo E1), a norma dell’art. 25, L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d’uso connesse con lo svolgimento dell’attività agricola quali le residenze rurali e le attrezzature e le infrastrutture (ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati).”*

Si rimanda al CDU allegato per le ulteriori relative prescrizioni.

VALUTAZIONE

Ai fini valutativi si adotterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudenziali prezzi unitari comprendenti anche quanto in accessorio possa esistere, desunti da indagini di mercato nella zona.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile testè descritto, tenendo conto della disponibilità o meno dell’immobile e della servitù di passaggio, si valuta il complesso immobiliare come segue:

Stabilimento industriale di cui al Fig. 5 N. 219 Sub. 1:

TIPOLOGIA	MQ	VALORE €/MQ	VALORE
CAPANNONE	2781	€ 190,00	€ 528.390,00
UFFICI	136	€ 400,00	€ 54.400,00
TETTOIA scarico	291	€ 80,00	€ 23.280,00
TETTOIA carico	120	€ 80,00	€ 9.600,00
TETTOIA ric. Attrezzi	201	€ 120,00	€ 24.120,00
CORTILE	a corpo		€ 30.000,00
SILOS n. 4	313	€ 170,00	€ 53.210,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 723.000,00

Basso fabbricato composto da cabina elettrica e deposito di cui al Fg. 5 N. 235:

gravato da servitù di cui all'atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 08/03/1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 24/03/1995 ai nn. 1814/1233, a favore di "YYYY" con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYYYY.

TIPOLOGIA	MQ	VALORE €/MQ	VALORE
CABINA ELETTRICA	17	€ 130,00	€ 2.210,00
DEPOSITO	13	€ 130,00	€ 1.690,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 3.900,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Stabilimento: €723.000,00

Basso fabbricato: € 3.900,00

TOTALE: €726.900,00

diconsi Euro Settecentoventiseimila novecento/00.

PREZZO A BASE D'ASTA

Quanto alla formulazione del presumibile valore di mercato prudenziale, è stato altresì considerato il presente ambito e le relative particolari modalità di vendita del bene. Pare infatti evidente che nel caso di una vendita all'incanto, cui appunto è

finalizzato il presente elaborato peritale, il prezzo base d'asta debba ragionevolmente risultare di entità ponderatamente minore rispetto al più probabile valore di mercato di immobili in una ipotesi di libera contrattazione di compravendita e ciò, principalmente, a causa delle peculiarità connesse con la tale specifica modalità di vendita. Per tali motivazioni, la stima dell'ammontare monetario da proporre quale prezzo base d'asta può avvenire mediante applicazione di un giusta e ponderata misura di decurtamento al valore di mercato in precedenza stimato che, nel caso di specie, compiute le debite analisi e tenuto conto delle potenziali circostanze negative sopra sintetizzate e della mancanza di garanzie, può stimarsi in una misura ragionevolmente determinabile in circa il 25%.

Pertanto il presumibile valore di mercato prudenziale, ovvero il **prezzo base di vendita all'asta** detratto il 25% dal valore sopra determinato, risulta pari ad (€726.900,00 X 0,75) = €545.175,00, arrotondabili ad **€545.200,00**,
diconsi Euro Cinquecentoquarantacinquemila duecento/00.

**“B: STABILIMENTO INDUSTRIALE CON ANNESSI FABBRICATI
ACCESSORI E SEDIME DI PERTINENZA, CENSITO AL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI BORGORATTO ALESSANDRINO (AL),
AL FG. 5 N. 234”**

OGGETTO

Oggetto del presente punto della relazione è lo stabilimento industriale adibito a

deposito con porzione in aderenza adibita ad uffici su due livelli e sedime di pertinenza, sito in Borgoratto Alessandrino (AL), Via P. Baldi n. 19.

Detto complesso risulta composto da un capannone ad uso deposito / magazzino, avente una porzione in aderenza adibita ad uffici su due livelli ed in particolare:

- al piano terreno (1° f.t.): vi sono un atrio di ingresso con segreteria d'accoglienza, tre locali uffici, un disimpegno, un ripostiglio, servizi igienici, sottoscala, oltre al capannone deposito, sedime di pertinenza e terreno adiacente;
- al piano primo (2° f.t.): quattro locali uffici, un locale sala riunioni, un locale archivio, un disimpegno, un ripostiglio e servizi igienici, collegato mediante un vano scala ed un vano ascensore.

COERENZE

Detto complesso immobiliare risulta posto alle generali coerenze di: via P. Baldi e mappali numeri 219-222 del foglio 5.

SITUAZIONE CATASTALE

Detto complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:

- **Foglio 5, Particella N. 234, Via Pietro Baldi n. 19, piano T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale € 13.278,00** [il capannone ad uso deposito / magazzino con la porzione in aderenza adibita ad uffici];

detta unità risulta intestata alla società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, il cui sedime di pertinenza risulta censito al Catasto Terreni, qualità Ente Urbano, della superficie di mq 11.000.

DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto insistono in un'area in parte recintata, in parte a verde ed in parte asfaltata, il cui accesso avviene mediante un cancello carraio in ferro verniciato. Il capannone in oggetto risulta edificato per ampliamento all'inizio degli anni duemila, presenta struttura portante in parte in cemento armato prefabbricato con pareti di tamponamento in pannelli di cemento armato prefabbricato, intervallati da una doppia fila di finestrate a nastro orizzontale.

Il confine tra le particelle nn. 219 e 234 non è delimitato da recinzioni o confini fisici ed è una linea che passa vicina al fabbricato; occorrerebbe creare una servitù di passaggio sulla particella 234 in oggetto, a favore della particella 219, di cui al lotto A, in modo da consentire dal cortile l'accesso al fabbricato.

Inoltre la particella n. 234 garantisce il passaggio sulla particella 222 di cui al Lotto C.

Il capannone si compone di un'ampia area libera, utilizzata dalla società XXXX, ad uso deposito / magazzino e di una porzione in aderenza adibita ad uffici, disposta su due livelli.

Al capannone è possibile accedere sia dall'esterno, mediante due portoni carrai a libro e porte pedonali od internamente, dalla zona uffici e presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti in parte tinteggiate, con travi e tetto in lastre predalles a vista.

L'ingresso alla porzione di fabbricato adibita ad uffici avviene dapprima mediante porte con maniglione antipanico in alluminio plastificato e vetri e successivamente nell'atrio d'ingresso mediante porte scorrevoli in alluminio plastificato e vetri.

Al piano terreno vi sono l'atrio di ingresso con segreteria d'accoglienza, tre locali

uffici, un disimpegno, un ripostiglio, i servizi igienici ed il sottoscala adibito a cabina tecnica.

L'atrio di ingresso presenta pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate; il soffitto è controsoffittato in pannelli di cartongesso.

Gli uffici, il disimpegno ed il ripostiglio presentano pavimentazione in piastrelle di grès e pareti intonacate e tinteggiate.

I servizi igienici presentano pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato e pareti in parte rivestite in piastrelle di marmo ed in parte intonacate e tinteggiate.

Al primo piano vi sono quattro locali uffici, un locale sala riunioni, un locale archivio, un disimpegno, un ripostiglio e i servizi igienici.

I due livelli sono collegati da un vano scala ed anche tramite un ascensore.

I locali al piano primo presentano pavimentazione in palchetto e pareti intonacate e tinteggiate.

I servizi igienici presentano pavimentazione in piastrelle di marmo e pareti in parte rivestite in piastrelle di marmo ed in parte intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono alcune in legno a pannello pieno, altre in alluminio plastificato e vetri satinati, alcune a battente ed altre scorrevoli; i serramenti esterni sono in alluminio plastificato e vetri.

In merito agli impianti si riferisce che gli uffici sono dotati dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, dell'impianto elettrico sotto traccia, il capannone è privo del riscaldamento e l'impianto elettrico è esterno, in occasione del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento di tutti gli impianti in quanto sia l'acqua, sia la corrente elettrica erano staccate, sarà pertanto cura dei possibili acquirenti verificarne il funzionamento.

Si fa presente che non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Complessivamente gli immobili in oggetto presentano buone condizioni manutentive.

UBICAZIONE

Il Comune di Borgoratto Alessandrino è un comune di piccole dimensioni della Provincia di Alessandria che conta meno di 1.000 abitanti. Detto comune risulta ubicato lungo il corso del Fiume Bòrmida, a sud-ovest del Capoluogo di Provincia di Alessandria, dal quale dista circa 11 km; dista inoltre circa 19 km da Nizza Monferrato, circa 24 km da Acqui Terme, circa 27 km da Valenza, circa 31 km da Tortona, circa 33 km da Novi Ligure e Ovada e circa 36 km da Asti.

La zona ove risulta situato il complesso immobiliare in oggetto è esterna, verso ovest, al centro abitato di Borgoratto Alessandrino. Detta zona risulta prettamente agricola e produttiva, scarsamente dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario. Per quanto riguarda le vie di comunicazione, detto comune risulta dotato di Stazione Ferroviaria ed a circa 8 km risulta importante, in quanto zona di comodo innesto e snodo industriale, lo svincolo autostradale di Alessandria Sud, della A26 Genova – Gravellona Toce, mediante la quale è possibile raggiungere i principali centri, tra cui Genova a circa 86 km, Torino a circa 99 km e Milano a circa 107 km.

SITUAZIONE LOCATIVA

In occasione del sopralluogo eseguito è stato possibile accertare che il capannone e relativi uffici risultano attualmente utilizzati ed a disposizione della stessa società “XXXX” e, pertanto, ai fini valutativi viene considerato libero.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

PROPRIETÀ

Detto complesso immobiliare risulta attualmente di proprietà della società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

CRONISTORIA VENTENNALE

1. Alla società "ZZZZ", il terreno ove successivamente è stato edificato il capannone ad uso deposito / magazzino con la porzione in aderenza adibita ad uffici, pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Oneto del 26/09/1986, repertorio n. 19634/7317, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 23/10/1986 al numero di R.G. 6264 ed al numero di R.P. 4447, dalla società "WWWW" con sede in WWWWW, C.F. WWWWWWWWWWW.

2. In seguito alla trasformazione della società avvenuto per atto a rogito Notaio Oneto Luigi del 06/10/1988 Rep. n. 24055/9171, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 13/12/1988 al numero di R.G. 8626 ed al numero di R.P. 5678, la denominazione della società passava da "ZZZZ" a "HHHH".

3. In seguito alla trasformazione della società avvenuto per atto a rogito Notaio Oneto Luigi del 06/12/2000 Rep. n. 56515, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 28/12/2000 al numero di R.G. 9800 ed al numero di R.P. 6573, la denominazione della società passava da "HHHH" a "JJJJ".

4. Il capannone ed i relativi uffici, di cui al Foglio 5, Particella N. 234, pervennero alla società in virtù di accessione per edificazione effettuata su terreno di proprietà di cui al Fg. 5 N. 219, acquistato con l'atto 1) dalla società.

5. In seguito al "*Tipo mappale del 02/12/2003 n. 4713.1/2003 in atti dal*

02/12/2003 (protocollo n. AL02955799”, è stato soppresso il mappale n. 233 ed è stato generato il mappale n. 234. A seguito del “*FRAZIONAMENTO del 06/04/2001 n. 1739.1/2001 in atti dal 06/04/2001 (protocollo n. 95938)*”, è stato frazionato il mappale n. 219, originariamente di mq 26.580, generando una porzione di mq 11.000, quale mappale n. 233.

Si fa presente che non risulta trascrizione della trasformazione di società da “JJJJ ad XXXX”.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 19 maggio 2015, è risultato che sugli immobili in oggetto di cui al Catasto Fabbricati: Fg. 5 N. 234 [ex Fg. 5 N. 233] con il relativo sedime di pertinenza, gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta in data 14/09/2001 al numero di R.G. 7250 ed al numero di R.P. 1297**, a favore di “AAAA” con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAAAAAA e contro “JJJJ” con sede in JJJJ (JJ), C.F. JJJJJJJJJJ, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 13/09/2001 Rep. n. 58034, per la somma capitale di originarie £ 1.200.000.000 [pari ad €619.748,28] ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di originarie £ 2.400.000.000 [pari ad €1.239.496,56]; gravante sull'immobile di cui al Fg. 5 N. 233 (ora N. 234 a seguito del Tipo Mappale del 02/12/2003); a cui risultano correlati i seguenti annotamenti:

- annotazione presentata il 17/02/2004 ai nn. 1539/213, per “Erogazione a saldo”, in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 23/12/2003 Rep. n. 65271;
- annotazione presentata il 08/08/2012 ai nn. 5168/579, per “Atto di modifica della

durata di rimborso del mutuo” a rogito Notaio Luigi Oneto del 01/08/2012 Rep. n. 86710/33221;

- **ipoteca volontaria iscritta in data 10/04/2003 al numero di R.G. 3335 ed al numero di R.P. 622**, a favore di “AAAA” con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAAAAAA e contro “JJJJ” con sede in JJJJ (JJ), C.F. JJJJJJJJJJ, derivante da concessione a garanzia di mutuo in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 07/04/2003 Rep. n. 62524/22806, per la somma capitale di €300.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €600.000,00; gravante sull’immobile di cui al Fig. 5 N. 233 (ora N. 234 a seguito del Tipo Mappale del 02/12/2003); a cui risultano correlati i seguenti annotamenti:

- annotazione presentata il 26/02/2004 ai nn. 1846/285, per “Erogazione a saldo”, in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 23/12/2003 Rep. n. 65272;
- annotazione presentata il 08/08/2012 ai nn. 5169/580, per “Atto di modifica della durata di rimborso del mutuo” a rogito Notaio Luigi Oneto del 01/08/2012 Rep. n. 86711/33222;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 14/03/2014 al numero di R.G. 1463 ed al numero di R.P. 141**, a favore di “KKKK” con sede in KKKK, C.F. KKKKKKKKKKKK e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 05/03/2014 Rep. n. 412 per la somma capitale di €329.067,30 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €550.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, C e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2014 al numero di R.G. 3081 ed al numero**

di R.P. 352, a favore di “QQQQ” con sede in QQQQ, C.F. QQQQQQQQQQ e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 22/05/2014 Rep. n. 1097/2014 per la somma capitale di €260.725,68 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €350.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, C e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione.

Si fa presente che il confine tra le particelle nn. 219 e 234 non è delimitato da recinzioni o confini fisici ed è una linea che passa vicina al fabbricato; occorrerebbe creare una servitù di passaggio sulla particella 234 in oggetto, a favore della particella 219, di cui al lotto A, in modo da consentire dal cortile l'accesso al fabbricato.

Inoltre la particella n. 234 garantisce il passaggio sulla particella 222 di cui al Lotto C.

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino è emerso che il capannone e relativi uffici, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia Onerosa n. 3/2001 del 28/06/2001 e successiva D.I.A. del 18/11/2003 per Variante in corso d'opera.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ultimi esistenti e lo stato di fatto dell'immobile risultano sussistere alcune difformità consistenti in:

- realizzazione di un'apertura lungo la parete curva nel secondo ufficio al piano terra, sulla destra;
- realizzazione di un'apertura tra il secondo ufficio al piano terra, sulla destra ed il locale magazzino;

- realizzazione di un'apertura tra il locale magazzino ed il sottoscala;
- realizzazione di tramezzi divisorii nei servizi igienici nel bagno al piano terreno.

Tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, i cui oneri potranno variare da €516,00 ad €5.164,00 e che presumibilmente potrebbero aggirarsi tra i €1.000,00 / €1.500,00, oltre ad oneri professionali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si fa presente che per i fabbricati in oggetto non risulta esserci l'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica.

CDU

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino, rilasciato il 27/06/2015, risulta che l'area di sedime di pertinenza dello stabilimento, censito al Catasto Terreni al Fg. 5 N. 234 è compreso in parte (30% ca) in *“aree ed edifici di tipo “D1” aree in tutto o in parte già edificate per impianti produttivi e relative aree per servizi sociali”*, in parte (43% ca) in *“aree ed edifici di tipo “D2” (per impianti produttivi) in libere per nuovi impianti produttivi e rilocalizzazioni, e relative aree per servizi sociali nella categoria di Piano Regolatore Intercomunale vigente (P.R.G.I. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n° 144/36559 in data 1° Agosto 1984 – Torino e successive varianti.)”* ed in parte (27% ca) in *“aree esclusivamente destinate all'agricoltura (edifici ed aree di tipo E1), a norma dell'art. 25, L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso connesse con lo svolgimento dell'attività agricola quali le residenze rurali e le attrezzature e le infrastrutture (ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli*

imprenditori agricoli singoli o associati).”

Si rimanda al CDU allegato per le ulteriori relative prescrizioni.

VALUTAZIONE

Ai fini valutativi si adotterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudentiali prezzi unitari comprendenti anche quanto in accessorio possa esistere, desunti da indagini di mercato nella zona.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile testè descritto, tenendo conto della disponibilità o meno dell'immobile e della servitù di passaggio, si valuta il complesso immobiliare come segue:

Capannone ad uso deposito / magazzino con porzione in aderenza adibita ad uffici di cui al Fg. 5 N. 234:

TIPOLOGIA	MQ	VALORE €/MQ	VALORE
UFFICI piano terra	296	€ 650,00	€ 192.400,00
MAGAZZINO prodotti finiti	1790	€ 330,00	€ 590.700,00
TETTOIA	266	€ 80,00	€ 21.280,00
CORTILE	a corpo		€ 30.000,00
UFFICI piano primo	307	€ 650,00	€ 199.550,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 1.033.930,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Capannone + Uffici: €1.033.930,00

TOTALE: €1.033.930,00

diconsi Euro Un milione trentatremila novecentotrenta/00.

PREZZO A BASE D'ASTA

Quanto alla formulazione del presumibile valore di mercato prudentiale, è stato

altresì considerato il presente ambito e le relative particolari modalità di vendita del bene. Pare infatti evidente che nel caso di una vendita all'incanto, cui appunto è finalizzato il presente elaborato peritale, il prezzo base d'asta debba ragionevolmente risultare di entità ponderatamente minore rispetto al più probabile valore di mercato di immobili in una ipotesi di libera contrattazione di compravendita e ciò, principalmente, a causa delle peculiarità connesse con la tale specifica modalità di vendita. Per tali motivazioni, la stima dell'ammontare monetario da proporre quale prezzo base d'asta può avvenire mediante applicazione di un giusta e ponderata misura di decurtamento al valore di mercato in precedenza stimato che, nel caso di specie, compiute le debite analisi e tenuto conto delle potenziali circostanze negative sopra sintetizzate e della mancanza di garanzie, può stimarsi in una misura ragionevolmente determinabile in circa il 25%.

Pertanto il presumibile valore di mercato prudenziale, ovvero il **prezzo base di vendita all'asta** detratto il 25% dal valore sopra determinato, risulta pari ad (€1.033.930,00 X 0,75) = €775.447,50, arrotondabili ad **€775.450,00**,
diconsi Euro Settecentosettantacinquemila quattrocentocinquanta/00.

**“C: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA DUE
UNITÀ ABITATIVE, AUTORIMESSA, DEPOSITO E SEDIME DI
PERTINENZA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE
DI BORGORATTO ALESSANDRINO (AL), AL FG. 5 N. 187 SUBB.
1-2-3-5, OLTRE A TERRENI CIRCOSTANTI CENSITI AL CATASTO**

TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG. 5 NN. 222-230”

OGGETTO

Oggetto del presente punto della presente relazione è un fabbricato di civile abitazione composto da due unità abitative, autorimessa, deposito e sedime di pertinenza con una piscina, oltre a due appezzamenti di terreno adiacenti, siti in Borgoratto Alessandrino (AL), Via P. Baldi n. 19.

Le unità del fabbricato risultano così composte:

- UNITÀ ABITATIVA SUB. 1: - al piano seminterrato: un locale lavanderia, un servizio igienico ed un locale tecnico;
 - al piano terreno (1° f.t.): cucina, soggiorno, due camere, due disimpegni, due ripostigli, due bagni e lavanderia, oltre a porzione porticata e sedime di pertinenza;
 - al piano primo (2° f.t.): ampio locale al rustico e terrazzo;
- UNITÀ AUTORIMESSA SUB. 2: - al piano seminterrato: ampio locale autorimessa con quattro ingressi;
- UNITÀ ABITATIVA SUB. 3: - al piano interrato: locali ad uso cantina - tavernetta;
 - al piano terreno (1° f.t.): doppio ingresso, cucina, soggiorno, camera e due ripostigli, oltre a porzione porticata e sedime di pertinenza;
 - al piano primo (2° f.t.): tre camere, un bagno, disimpegno e terrazzo;

- al piano secondo (3° f.t.): una camera con cabina armadio, due locali ripostiglio, bagno e disimpegno;
- UNITÀ DEPOSITO SUB. 5: - al piano terreno (1° f.t.): nell'area di sedime, piccola tettoia ad uso deposito e ricovero attrezzi.

COERENZE

Detto complesso immobiliare risulta posto alle generali coerenze di: Via P. Baldi, mappali numeri 234-219-220-182-229-225-227-207 del foglio 5.

Attualmente l'accesso avviene con passaggio sulla particella n. 234 del foglio 5

SITUAZIONE CATASTALE

Detto complesso immobiliare risulta censito come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:
 - **Foglio 5, Particella N. 187 Sub. 1**, Via Pietro Baldi n. 19, piano S1-T-1, Categoria A/1, Classe U, Consistenza 12 vani, Rendita Catastale € 1.146,53 [unità abitativa];
 - **Foglio 5, Particella N. 187 Sub. 2**, Via Pietro Baldi n. 19, piano S1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 156 mq, Rendita Catastale € 354,50 [autorimessa];
 - **Foglio 5, Particella N. 187 Sub. 3**, Via Pietro Baldi n. 19, piano S1-T-1-2, Categoria A/1, Classe U, Consistenza 12 vani, Rendita Catastale € 1.146,53 [unità abitativa];
 - **Foglio 5, Particella N. 187 Sub. 5**, Via Pietro Baldi n. 19, piano T, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 26 mq, Rendita Catastale € 32,23 [deposito];

dette unità risultano intestate alla società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, il cui sedime di pertinenza risulta censito al

Catasto Terreni, qualità Ente Urbano, della superficie di mq 5.160.

- al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:
 - *Foglio 5, Particella N. 222, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 157,00 are, Reddito Dominicale € 141,90, Reddito Agrario € 129,73,*
 - *Foglio 5, Particella N. 230, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 32,50 are, Reddito Dominicale € 29,37, Reddito Agrario € 26,86,*

detti appezzamenti risultano intestati alla società “XXXX” con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Si fa presente che la piscina non risulta accatastata come unità accessoria alle unità abitative.

DESCRIZIONE

Il fabbricato risulta edificato in epoca antica, infatti presenta struttura portante in muratura le cui pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate.

Detto fabbricato risulta edificato in parte a tre ed in parte a due piani fuori terra, oltre a porzione seminterrata ed è disposto su tre maniche, a ferro di cavallo; presenta un porticato ad archi rifinito in mattoni faccia a vista, avanzato rispetto al filo del fabbricato, il cui estradosso è adibito a terrazzo.

Il fabbricato è composto da due unità abitative (subb. 1-3) e da un'unità autorimessa (sub. 2).

L'accesso al sedime ove insiste detto fabbricato, avviene mediante una stradina sterrata dipartentesi dalla Via Baldi, con passaggio sulla particella n. 234 del foglio 5, indicata e facente parte del Lotto B della relazione, sulla quale vi è diritto di passaggio.

L'area cortilizia risulta in parte adibita a verde ed in parte pavimentata in autobloccanti; sul retro vi sono una piscina, un'area adibita ad orto ed un deposito

attrezzi, che verrà descritto successivamente al sub. 5.

L'area è in parte recintata ed in parte delimitata da muretti.

In merito alla piscina al momento del sopralluogo la vasca era senza acqua e non è possibile riferire in merito alla funzionalità degli impianti.

UNITÀ ABITATIVA SUB. 1

L'unità abitativa sub. 1 è disposta su due maniche Nord – Ovest del fabbricato e su tre livelli.

In particolare, al piano seminterrato, al quale si accede esclusivamente dall'esterno mediante un portoncino a due ante in legno, vi sono un locale lavanderia, un servizio igienico ed un locale tecnico.

Il locale lavanderia ed il servizio igienico presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione per le pareti del servizio igienico, le quali risultano in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il locale tecnico presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate.

Al piano terreno, al quale si accede mediante più ingressi dal porticato, vi sono una zona giorno composta da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio ed una lavanderia ed una zona notte composta da due camere, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni ed il vano scala per accedere al piano primo.

Nella zona giorno, la cucina, il ripostiglio e la lavanderia presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione per le pareti sul retro dell'angolo cottura, le quali risultano in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il disimpegno ed il soggiorno presentano pavimentazione in palchetto e pareti intonacate e tinteggiate.

Nella zona notte le due camere, il disimpegno ed il ripostiglio presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate.

I due bagni, uno dotato di doppio lavabo, bidet, vaso wc, box doccia e vasca da bagno, l'altro dotato di lavabo, bidet, vaso wc e box doccia, presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.

Al piano primo, al quale si accede dal piano terreno percorrendo una scala in muratura con gradini rivestiti in lastre di pietra e pareti intonacate e tinteggiate, vi è un ampio locale al rustico (soletta in cemento e pareti senza rivestimento), dotato di alcuni impianti per lavori iniziati e non terminati, oltre ad un ampio terrazzo che presenta pavimentazione in tessere di grès e parapetto in parte con pilastrini in mattoni ed in parte con ringhiera in ferro verniciato.

Le porte interne sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri.

L'impianto di riscaldamento avviene mediante le caldaie poste nel locale tecnico di cui alla documentazione fotografica, gli elementi radianti sono in ghisa e vi sono alcuni ventilconvettori. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Si fa presente che non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Le condizioni manutentive dei locali in oggetto sono buone.

AUTORIMESSA SUB. 2

L'autorimessa sub. 2 è posta in adiacenza ai locali seminterrati di cui al sub. 1.

A detta autorimessa si accede esclusivamente dall'esterno mediante quattro portoni di cui tre basculanti in lamiera ed uno in legno.

La pavimentazione interna è in tessere di grès e le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con mattoni a vista.

La struttura risulta rinforzata da putrelle in ferro verniciato.

Detta autorimessa risulta dotata di impianto elettrico esterno con canaline in pvc e l'illuminazione avviene mediante plafoniere al neon.

Le condizioni manutentive dei locali in oggetto sono discrete.

UNITÀ ABITATIVA SUB. 3

L'unità abitativa sub. 3 è disposta su una manica del fabbricato a Sud e su quattro livelli.

In particolare, al piano seminterrato, vi sono alcuni locali ad uso cantina - tavernetta che presentano pavimentazione in parte in piastrelle di grès ed in parte in pietra e pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rustiche con mattoni faccia a vista. Il soffitto presenta archi ribassati e volte a vela rifinito con mattoni a vista.

Al piano terreno, al quale si accede mediante più ingressi dal porticato, vi sono un doppio ingresso, una cucina, un soggiorno, una camera, due ripostigli ed il vano scala per accedere al piano primo.

L'ingresso sul lato nord-est, la camera adiacente e la cucina presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate.

L'ingresso sul lato nord-ovest ed il soggiorno presentano pavimentazione in palchetto e pareti intonacate e tinteggiate.

Al piano primo, al quale si accede dal piano terreno o percorrendo una scala in muratura con gradini rivestiti in legno, dal soggiorno, o percorrendo una scala in muratura con gradini rivestiti in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate dal disimpegno tra la camera e la cucina, vi sono tre camere, un bagno, un disimpegno e

terrazzo, oltre ad un ampio terrazzo che presenta pavimentazione in tessere di grès e parapetto in parte con pilastri in mattoni ed in parte con ringhiera in ferro verniciato.

Due camere ed il corridoio presentano pavimentazione in palchetto e pareti intonacate e tinteggiate, mentre una camera presenta pavimentazione in moquettes e pareti intonacate e tinteggiate.

Il bagno presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e mattonelle in cattive condizioni manutentive.

Al piano secondo, al quale si accede dal piano primo percorrendo una scala in muratura con gradini rivestiti in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, vi sono una camera con cabina armadio, due ripostigli, un bagno e un disimpegno.

I locali al piano secondo presentano pavimentazione in palchetto e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno, che presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri.

L'impianto di riscaldamento avviene mediante le caldaie poste nel locale tecnico di cui alla documentazione fotografica e gli elementi radianti sono in ghisa. Vi è un impianto di condizionamento, la cui centrale è installata nel terrazzo. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte con fili esterni.

Si fa presente che non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Le condizioni manutentive dei locali in oggetto sono scarso / discrete.

DEPOSITO SUB. 5

La piccola tettoia ad uso deposito e ricovero attrezzi, quale sub. 5, è posta a sud-ovest del fabbricato, in adiacenza all'area adibita ad orto.

La struttura è in muratura al grezzo, in parte rivestita esternamente in lastre di pietra naturale; la struttura del tetto è in legno e la copertura è in coppi di laterizio; la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le condizioni manutentive dei locali in oggetto sono scarse.

Le condizioni generali manutentive del fabbricato ove insistono le unità in oggetto sono discrete e necessiterebbe di qualche intervento di manutenzione.

UBICAZIONE

Il Comune di Borgoratto Alessandrino è un comune di piccole dimensioni della Provincia di Alessandria che conta meno di 1.000 abitanti. Detto comune risulta ubicato lungo il corso del Fiume Bòrmida, a sud-ovest del Capoluogo di Provincia di Alessandria, dal quale dista circa 11 km; dista inoltre circa 19 km da Nizza Monferrato, circa 24 km da Acqui Terme, circa 27 km da Valenza, circa 31 km da Tortona, circa 33 km da Novi Ligure e Ovada e circa 36 km da Asti.

La zona ove risulta situato il complesso immobiliare in oggetto è esterna, verso ovest, al centro abitato di Borgoratto Alessandrino. Detta zona risulta prettamente agricola e produttiva, scarsamente dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario. Per quanto riguarda le vie di comunicazione, detto comune risulta dotato di Stazione Ferroviaria ed a circa 8 km risulta importante, in quanto zona di comodo innesto e snodo industriale, lo svincolo autostradale di Alessandria Sud, della A26 Genova – Gravellona Toce, mediante la quale è possibile raggiungere i principali centri, tra cui Genova a circa 86 km, Torino a circa 99 km e Milano a circa 107 km.

SITUAZIONE LOCATIVA

In occasione del sopralluogo eseguito è stato possibile accertare che le due unità abitative e l'autorimessa risultano locate al sig. BBBB BBBB nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBB BBB BBBBB BBBB B, in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure il 03/04/2014 al n. 000413 – serie T, avente durata di 4 anni, rinnovati tacitamente per egual periodo, salvo disdetta tra le parti, a partire dal 01/04/2014 al 31/03/2018 per il canone mensile di €100,00 da corrispondersi in 12 rate anticipate entro il 5 di ogni mese.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno di cui al Fg. 5 NN. 222-230, si fa presente che gli stessi risultano locati al sig. CCCC CCCC nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCC CCC CCCCC CCCC C, in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure il 06/06/2014 al n. 000931 – serie T, avente durata di 15 anni a partire dal 01/06/2014 al 31/05/2029 per il canone annuo di €1.500, pari ad €22.500,00 per 15 anni.

L'unità deposito non risulta attualmente locata e, pertanto, ai fini valutativi viene considerata libera.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

PROPRIETÀ

Detti immobili risultano attualmente di proprietà della società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

CRONISTORIA VENTENNALE

PROVENIENZA FABBRICATO E SEDIME DI PERTINENZA E

APPEZZAMENTO DI TERRENO FG. 5 N. 222

1. Alla società “ZZZZ”, il fabbricato ed il relativo sedime di pertinenza e l’appezzamento di terreno di cui al Fg. 5 N. 222, pervennero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Oneto del 26/09/1986 Rep. n. 19635/7318, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 23/10/1986 al numero di R.G. 6265 ed al numero di R.P. 4448, dalla società “DDDD”, con sede in DDDD, C.F. DDDDDDDDDDD.

Le unità del fabbricato di cui ai subb. 1-2-3, sono state generate a seguito di “*VARIAZIONE del 14/01/2004 n. 174.1/2004 in atti dal 14/01/2004 (protocollo n. AL0005653) DIVISIONE-AMPLIAMENTO*”, mentre l’unità di cui al sub. 5 è pervenuta in virtù di accessione su sedime di pertinenza di proprietà. Antecedentemente, l’intero fabbricato era censito al Fg. 5 N. 187.

2. In seguito alla trasformazione della società avvenuta per atto a rogito Notaio Oneto Luigi del 06/10/1988 Rep. n. 24055/9171, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 13/12/1988 al numero di R.G. 8626 ed al numero di R.P. 5678, la società è stata trasformata ed è variata la denominazione che passava da “ZZZZ” a “HHHH”.

PROVENIENZA APPEZZAMENTO DI TERRENO FG. 5 N. 230

3. Alla società “HHHH”, l’appezzamento di terreno di cui al Fg. 5 N. 230, pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Oneto del 31/01/1992 Rep. n. 30020/12465, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 13/02/1992 al numero di R.G. 1500 ed al numero di R.P. 1127, dai sig.ri EEEE EEEE nato a EEEE (EE) il EE/EE/EEEE, C.F. EEE EEE EEEEE EEEE E, FFFF FFFF nato a FFFF (FF) il FF/FF/FFFF, C.F. FFF FFF FFFFF FFFF F e GGGG GGGG nato a GGGG (GG) il GG/GG/GGGG, C.F. GGG GGG GGGGG GGGG G.

4. In seguito alla trasformazione della società avvenuta per atto a rogito Notaio Oneto Luigi del 06/12/2000 Rep. n. 56515, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 28/12/2000 al numero di R.G. 9800 ed al numero di R.P. 6573, la società è stata trasformata ed è variata la denominazione che passava da “HHHH” a “JJJJ”.

Si fa presente che non risulta trascrizione della trasformazione di società da “JJJJ ad XXXX”.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 19 maggio 2015, è risultato che sugli immobili in oggetto di cui al Catasto Fabbricati: Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-5 con il relativo sedime di pertinenza censito al C.T. ed al Catasto Terreni: Fg. 5 NN. 222-230, gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta in data 14/04/2010 al numero di R.G. 2909 ed al numero di R.P. 630**, a favore di “LLLL” con sede in LLLL, C.F. LLLLLLLLLLLL e contro “JJJJ” con sede in JJJJ (JJ), C.F. JJJJJJJJJJ, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 12/04/2010 Rep. n. 81435/30561, per la somma capitale di € 1.350.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 2.700.000,00; gravante sugli immobili di cui al Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-4 e Fg. 5 NN. 222-230;
- **ipoteca giudiziale iscritta in data 14/03/2014 al numero di R.G. 1463 ed al numero di R.P. 141**, a favore di “KKKK” con sede in KKKK, C.F. KKKKKKKKKKKK e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 05/03/2014 Rep. n. 412 per la somma capitale di € 329.067,30 ed a garanzia della somma totale iscritta ad

ipoteca di €550.000,00; gravante sugli immobili di cui al Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-4, Fg. 5 NN. 222-230 ed altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, B e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2014 al numero di R.G. 3081 ed al numero di R.P. 352**, a favore di “QQQQ” con sede in QQQQ, C.F. QQQQQQQQQQQ e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 22/05/2014 Rep. n. 1097/2014 per la somma capitale di €260.725,68 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €350.000,00; gravante sugli immobili di cui al Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-4, Fg. 5 NN. 222-230 ed altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, B e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione.

Si fa presente che la particella n. 234, di cui al Lotto B, garantisce il passaggio sulla particella 222 di cui al Lotto C.

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino non è stato possibile risalire alla pratica di edificazione del fabbricato abitativo, in quanto di antica edificazione, pertanto si può affermare che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca, sono emerse le pratiche qui di seguito descritte:

- Concessione Edilizia n. 9 del 15/11/1994 per esecuzione di lavori di ristrutturazione e ampliamento;
- Concessione Edilizia n. 5 del 10/01/2000 per recupero ai fini abitativi del sottotetto e

modifiche di distribuzione interna e di prospetto (in parte non realizzato);

- Pratica n. 12/2014 – richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per realizzazione di ricovero attrezzi e piscina (procedura in itinere per mancata corresponsione oneri richiesti).

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ultimi esistenti e lo stato di fatto delle unità è possibile riferire che:

- le due pratiche rinvenute interessano esclusivamente le unità di cui al subalterno 1 e 2;
- le modifiche al sottotetto del sub. 2, licenziate e rappresentate negli elaborati progettuali, non sono state realizzate e pertanto il permesso risulta decaduto, in quanto come sopra descritto, lo stesso, attualmente, si presenta al rustico;
- non vi sono pratiche per modifiche nell'unità di cui al subalterno 2, pertanto non è possibile riferire sulle difformità rispetto ai progetti, in quanto come sopra detto, non risultano negli archivi pratiche di edificazione del fabbricato, in quanto di epoca antica, ma si può riferire che risultano, rispetto alle schede planimetriche catastali, alcune difformità riguardi i vani scali ed alcune pareti divisorie interne;
- non è ancora stata definita la pratica n. 12/2014 per la sanatoria della realizzazione del deposito di cui al subalterno 5 (ricovero attrezzi) e della piscina nell'area cortile.

Per quanto riguarda la sanatoria della piscina e del ricovero attrezzi, si fa presente che la pratica è stata protocollata in data 19/11/2014 e pertanto non risulta ancora scaduta, in quanto il permesso è valido per un anno. La sanzione per definire la pratica è stata attestata in €1.036,04 (compresa sanzione), oltre ai diritti di segreteria per €51,65.

Per quanto riguarda le difformità del sub. 2, le stesse potranno essere sanate

mediante la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, i cui oneri potranno variare da € 516,00 ad €5.164,00 e che presumibilmente potrebbero aggirarsi tra i €1.000,00, oltre ad oneri professionali

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si fa presente che per gli immobili in oggetto non risulta esserci l'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica, mentre per quanto riguarda i terreni, non è prevista la redazione.

CDU

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino, rilasciato il 27/06/2015, risulta che l'area di sedime di pertinenza del fabbricato di civile abitazione, censito al Catasto Terreni al Fg. 5 N. 187 e gli appezzamenti di terreno di cui al Fg. 5 NN. 222-230, sono compresi in *“aree esclusivamente destinate all'agricoltura (edifici ed aree di tipo E1), a norma dell'art. 25, L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso connesse con lo svolgimento dell'attività agricola quali le residenze rurali e le attrezzature e le infrastrutture (ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati).”*

Si rimanda al CDU allegato per le ulteriori relative prescrizioni.

VALUTAZIONE

Ai fini valutativi si adoterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudenziali prezzi unitari comprendenti anche quanto in accessorio possa esistere, desunti da indagini di mercato nella zona.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile testè

descritto, tenendo conto della disponibilità o meno dell'immobile e della servitù di passaggio, si valuta il complesso immobiliare come segue:

Fabbricato di civile abitazione composto da due unità abitative, autorimessa, deposito e sedime di pertinenza:

IDENTIFICAZIONE	TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE	VALORE €/MQ	VALORE PARZIALE	VALORE AD UNITA'
Fig. 1 N. 187 Sub. 1	Piano Seminterrato	50	0.25	€ 950,00	€ 11.875,00	€ 403.475,00
	Abitazione p.t.	215	1.00	€ 950,00	€ 204.250,00	
	Balcone	25	0.50	€ 950,00	€ 11.875,00	
	Porticato	89	0.40	€ 950,00	€ 42.275,00	
	Cortile (1/2)	a corpo			€ 25.000,00	
	Abitazione 1°p.	215	1.00	€ 300,00	€ 64.500,00	
	Terrazzo	92	0.50	€ 950,00	€ 43.700,00	
Fig. 1 N. 187 Sub. 2	Box Autorimessa	156	1.00	€ 500,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00
Fig. 1 N. 187 Sub. 3	Piano Interrato	142	0.25	€ 950,00	€ 33.725,00	€ 621.980,00
	Abitazione p.t.	195	1.00	€ 950,00	€ 185.250,00	
	Porticato	101	0.40	€ 950,00	€ 38.380,00	
	Cortile (1/2)	a corpo			€ 25.000,00	
	Abitazione 1°p.	141	1.00	€ 950,00	€ 133.950,00	
	Terrazzo	151	0.50	€ 950,00	€ 71.725,00	
	Abitazione 2°p.	141	1.00	€ 950,00	€ 133.950,00	
Fig. 1 N. 187 Sub. 5	Deposito	26	1.00	€ 200,00	€ 5.200,00	€ 5.200,00
VALORE COMPLESSIVO						€ 1.108.655,00

Appezamenti di terreno:

IDENTIFICAZIONE	QUALITA'	MQ	VALORE €/MQ	VALORE
Fig. 5 N. 230	SEMINATIVO	3250	€ 1,20	€ 3.900,00
Fig. 5 N. 222	SEMINATIVO	15700	€ 1,20	€ 18.840,00
VALORE COMPLESSIVO				€ 22.740,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Fabbricato: €1.108.655,00

Terreni: € 22.740,00

TOTALE: €1.131.395,00

diconsi Euro Un milione centotrentunomila trecentonovantacinque/00.

PREZZO A BASE D'ASTA

Quanto alla formulazione del presumibile valore di mercato prudenziale, è stato altresì considerato il presente ambito e le relative particolari modalità di vendita del bene. Pare infatti evidente che nel caso di una vendita all'incanto, cui appunto è finalizzato il presente elaborato peritale, il prezzo base d'asta debba ragionevolmente risultare di entità ponderatamente minore rispetto al più probabile valore di mercato di immobili in una ipotesi di libera contrattazione di compravendita e ciò, principalmente, a causa delle peculiarità connesse con la tale specifica modalità di vendita. Per tali motivazioni, la stima dell'ammontare monetario da proporre quale prezzo base d'asta può avvenire mediante applicazione di un giusta e ponderata misura di decurtamento al valore di mercato in precedenza stimato che, nel caso di specie, compiute le debite analisi e tenuto conto delle potenziali circostanze negative sopra sintetizzate e della mancanza delle garanzie, può stimarsi in una misura ragionevolmente determinabile in circa il 25%.

Pertanto il presumibile valore di mercato prudenziale, ovvero il **prezzo base di vendita all'asta** detratto il 25% dal valore sopra determinato, risulta pari ad (€1.131.395,00 X 0,75) = €848.546,25, arrotondabili ad **€848.500,00**,
diconsi Euro Ottocentoquarantottomila cinquecento/00.

**“D: TREDICI APPEZZAMENTI DI TERRENO CENSITI AL
CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BORGORATTO
ALESSANDRINO (AL) AL FG. 4 N. 238, FG. 5 N. 220 E FG. 7 NN.
23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274”**

OGGETTO

Oggetto del presente punto della presente relazione sono tredici appezzamenti di terreno siti in Borgoratto Alessandrino (AL) e più precisamente: Fg. 4 N. 238, Fg. 5 N. 220 e Fg. 7 NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274.

COERENZE

Detti terreni risultano posti alle seguenti coerenze:

- Fg. 4 N. 238 e Fg. 5 N. 220 (formanti unico corpo alle generali coerenze): Via P. Baldi, mappale numero 237 del foglio 4 e mappali numeri 182-222-219 del foglio 5;
- Fg. 7 NN. 23-96 (formanti unico corpo alle generali coerenze): mappali numeri 97-302-243-245-85-87-88-90-92-95-99 del foglio 7;
- Fg. 7 NN. 74-79-83-84-274 (formanti unico corpo alle generali coerenze): mappale numero 247 del foglio 7, Strada Vicinale da Mombaruzzo a Borgoratto e mappali numeri 89-91-93-69-72-75-76 del foglio 7;
- Fg. 7 NN. 104-105-106-107 (formanti unico corpo alle generali coerenze): mappali numeri 93-91-89 del foglio 7, Strada Vicinale da Mombaruzzo a Borgoratto e mappali numeri 111-112-113-118-67-69 del foglio 7.

SITUAZIONE CATASTALE

Detti appezzamenti di terreno risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:

- **Foglio 4, Particella N. 238, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie 59,80 are, Reddito Dominicale € 67,95, Reddito Agrario € 52,50,**
- **Foglio 5, Particella N. 220, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 169,80 are, Reddito Dominicale € 153,47, Reddito Agrario € 140,31,**
- **Foglio 7, Particella N. 23, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 20,70 are, Reddito Dominicale € 11,76, Reddito Agrario € 12,29;**
- **Foglio 7, Particella N. 74, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 13,20 are, Reddito Dominicale € 10,23, Reddito Agrario € 8,52;**
- **Foglio 7, Particella N. 79, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 2,00 are, Reddito Dominicale € 1,14, Reddito Agrario € 1,19;**
- **Foglio 7, Particella N. 83, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 13,60 are, Reddito Dominicale € 12,29, Reddito Agrario € 11,24;**
- **Foglio 7, Particella N. 84, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 6,30 are, Reddito Dominicale € 3,58, Reddito Agrario € 3,74;**
- **Foglio 7, Particella N. 96, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 21,00 are, Reddito Dominicale € 19,52, Reddito Agrario € 15,73;**
- **Foglio 7, Particella N. 104, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 6,20 are, Reddito Dominicale € 3,52, Reddito Agrario € 3,68;**
- **Foglio 7, Particella N. 105, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 18,00 are, Reddito Dominicale € 13,94, Reddito Agrario € 11,62;**
- **Foglio 7, Particella N. 106, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 11,90 are, Reddito Dominicale € 6,76, Reddito Agrario € 7,07;**
- **Foglio 7, Particella N. 107, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie 20,50 are, Reddito Dominicale € 23,29, Reddito Agrario € 18,00;**

- **Foglio 7, Particella N. 274, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 21,00 are, Reddito Dominicale € 11,93, Reddito Agrario € 12,47;**

detti appezzamenti di terreno risultano intestati alla società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE

Il Comune di Borgoratto Alessandrino è un comune di piccole dimensioni della Provincia di Alessandria che conta meno di 1.000 abitanti. Detto comune risulta ubicato lungo il corso del Fiume Bòrmida, a sud-ovest del Capoluogo di Provincia di Alessandria, dal quale dista circa 11 km; dista inoltre circa 19 km da Nizza Monferrato, circa 24 km da Acqui Terme, circa 27 km da Valenza, circa 31 km da Tortona, circa 33 km da Novi Ligure e Ovada e circa 36 km da Asti.

La zona ove risultano situati gli appezzamenti di terreno di cui al Fig. 4 N. 238 e Fig. 5 N. 220 è esterna, verso ovest, al centro abitato di Borgoratto Alessandrino, vicino ed in adiacenza agli immobili di cui ai Lotti A e C. Detta zona risulta prettamente agricola e produttiva, scarsamente dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario.

La zona ove risultano situati gli appezzamenti di terreno di cui al Fig. 7 NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274 è esterna, verso sud-ovest, rispetto al centro abitato di Borgoratto Alessandrino ed al centro abitato di Frascaro. Detta zona risulta prettamente agricola e produttiva, scarsamente dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario.

Detti terreni risultano di forma irregolare su superficie piana, alcuni accessibili da una piccola stradina asfaltata, altri da stradine sterrate ed altre particelle attraverso i campi.

Come sopra detto, la particella n. 238 del foglio 4 e la particella n. 220 del foglio 5, formano unico corpo della superficie complessiva catastale di mq 22.960; le particelle nn. 23-96 del foglio 7, formano unico corpo della superficie complessiva catastale di mq 4.170; le particelle nn. 74-79-83-84-274 del foglio 7, formano unico corpo della superficie complessiva catastale di mq 5.610 e le particelle nn. 104-105-106-107 del foglio 7 formano unico corpo della superficie complessiva catastale di mq 5.660.

SITUAZIONE LOCATIVA

In occasione del sopralluogo eseguito è stato possibile accertare che gli appezzamenti di terreno in oggetto risultano locati al sig. CCCC CCCC nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCC CCC CCCCC CCCC C, in forza di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Novi Ligure il 06/06/2014 al n. 000931 – serie T, avente durata di 15 anni a partire dal 01/06/2014 al 31/05/2029 per il canone annuo di €1.500, pari ad €22.500,00 per 15 anni.

TITOLARITA’ E PROVENIENZA

PROPRIETÀ

Detti immobili risultano attualmente di proprietà della società “XXXX” con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

CRONISTORIA VENTENNALE

PROVENIENZA APPEZZAMENTI DI TERRENO DI CUI AL FG. 4 N. 238 E FG. 5 N. 220

1. Alla società “WWW”, i due appezzamenti di terreno di cui al Fg. 4 N. 238 e Fg. 5 N. 220, pervennero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Oneto del 31/01/1992 Rep. n. 30020/12465, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 13/02/1992 al numero di R.G. 1500 ed al numero di R.P. 1127, dai

sig.ri EEEE EEEE nato a EEEE (EE) il EE/EE/EEEE, C.F. EEE EEE EEEEE EEEE E,
FFFF FFFF nato a FFFF (FF) il FF/FF/FFFF, C.F. FFF FFF FFFFF FFFF F e GGGG
GGGG nato a GGGG (GG) il GG/GG/GGGG, C.F. GGG GGG GGGGG GGGG G.

2. In seguito alla trasformazione della società avvenuta con atto a rogito Notaio Oneto Luigi del 06/12/2000 Rep. n. 56515, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 28/12/2000 al numero di R.G. 9800 ed al numero di R.P. 6573, la denominazione della società passava da “HHHH” a “JJJJ”.

PROVENIENZA APPEZZAMENTI DI TERRENO DI CUI AL FG. 7 NN. 74-79-83-84-104-105-
106-107-274

3. Gli appezzamenti di terreno di cui al Fg. 7 NN. 74-79-83-84-104-105-106-107-274, pervennero a titolo di permuta per atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 22/12/2010 Rep. n. 82660/31216, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 21/01/2011 al numero di R.G. 431 ed al numero di R.P. 315, dai sig.ri MMMM MMMM nato ad MMMM il MM/MM/MMMM, C.F. MMM MMM MMMMM MMMM M e NNNN NNNN nata a NNNN (NN) il NN/NN/NNNN, C.F. NNN NNN NNNNN NNNN N.

PROVENIENZA APPEZZAMENTI DI TERRENO DI CUI AL FG. 7 NN. 23-96

4. Gli appezzamenti di terreno di cui al Fg. 7 NN. 23-96, pervennero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Oneto del 22/12/2010 Rep. n. 82660/31216, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 21/01/2011 al numero di R.G. 432 ed al numero di R.P. 316, dal sig. MMMM MMMM nato ad MMMM il MM/MM/MMMM, C.F. MMM MMM MMMMM MMMM M.

Si fa presente che non risulta trascrizione della trasformazione di società da “JJJJ. ad XXXX”.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 19 maggio 2015, è risultato che sugli immobili in oggetto censiti al Catasto Terreni: Fg. 4 N. 238, Fg. 5 N. 220 e Fg. 7 NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274, gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 14/03/2014 al numero di R.G. 1463 ed al numero di R.P. 141**, a favore di “KKKK” con sede in KKKK, C.F. KKKKKKKKKKKK e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 05/03/2014 Rep. n. 412 per la somma capitale di € 329.067,30 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 550.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, B e C e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione;
- **ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2014 al numero di R.G. 3081 ed al numero di R.P. 352**, a favore di “QQQQ” con sede in QQQQ, C.F. QQQQQQQQQQQQ e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 22/05/2014 Rep. n. 1097/2014 per la somma capitale di € 260.725,68 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 350.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, B e C e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione.

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino è emerso che sui terreni in oggetto non sono stati presentati progetti per edificazioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si fa presente che per i terreni non è prevista la redazione dell'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica.

CDU

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino, rilasciato il 27/06/2015, risulta che l'appezzamento di terreno di cui al Fg. 5 N. 220 è compreso come segue:

Fg. 5 N. 220 in parte (86% ca) in *“aree ed edifici di tipo “D1” aree in tutto o in parte già edificate per impianti produttivi e relative aree per servizi sociali”*,

Fg. 5 N. 220 in parte (6% ca) in *“aree ed edifici di tipo “D2” (per impianti produttivi) in libere per nuovi impianti produttivi e rilocalizzazioni, e relative aree per servizi sociali nella categoria di Piano Regolatore Intercomunale vigente (P.R.G.I. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n° 144/36559 in data 1° Agosto 1984 – Torino e successive varianti.)”* e

Fg. 5 N. 220 in parte (8% ca) in *“aree esclusivamente destinate all'agricoltura (edifici ed aree di tipo E1), a norma dell'art. 25, L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso connesse con lo svolgimento dell'attività agricola quali le residenze rurali e le attrezzature e le infrastrutture (ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli*

imprenditori agricoli singoli o associati).”

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto all’Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Alessandrino, rilasciato il 27/06/2015, risulta che gli appezzamenti di terreno di cui al Fg. 4 N. 238 e Fg. 7 NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274, sono compresi in *“aree esclusivamente destinate all’agricoltura (edifici ed aree di tipo E1), a norma dell’art. 25, L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d’uso connesse con lo svolgimento dell’attività agricola quali le residenze rurali e le attrezzature e le infrastrutture (ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati).*”

Si rimanda al CDU allegato per le ulteriori relative prescrizioni.

VALUTAZIONE

Ai fini valutativi si adotterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudentiali prezzi unitari comprendenti anche quanto in accessorio possa esistere, desunti da indagini di mercato nella zona.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile testè descritto, tenendo conto della disponibilità o meno dell’immobile, si valuta il complesso immobiliare come segue:

Appezzamenti di terreno:

IDENTIFICAZIONE	QUALITA'	MQ	VALORE €/MQ	VALORE
Fg. 4 N. 238	SEMINATIVO ARBORATO	5980	€ 1,20	€ 7.176,00
Fg. 5 N. 220	SEMINATIVO	16980	€ 1,20	€ 20.376,00
Fg. 7 N. 23	SEMINATIVO	2070	€ 1,20	€ 2.484,00
Fg. 7 N. 74	VIGNETO	1320	€ 2,00	€ 2.640,00
Fg. 7 N. 79	SEMINATIVO	200	€ 1,20	€ 240,00
Fg. 7 N. 83	SEMINATIVO	1360	€ 1,20	€ 1.632,00

Fg. 7 N. 84	SEMINATIVO	630	€ 1,20	€ 756,00
Fg. 7 N. 96	VIGNETO	2100	€ 2,00	€ 4.200,00
Fg. 7 N. 104	SEMINATIVO	620	€ 1,20	€ 744,00
Fg. 7 N. 105	VIGNETO	1800	€ 2,00	€ 3.600,00
Fg. 7 N. 106	SEMINATIVO	1190	€ 1,20	€ 1.428,00
Fg. 7 N. 107	SEMINATIVO ARBORATO	2050	€ 1,20	€ 2.460,00
Fg. 7 N. 274	SEMINATIVO	2100	€ 1,20	€ 2.520,00
VALORE COMPLESSIVO				€ 50.256,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Terreni: € 50.256,00

TOTALE: € 50.256,00

diconsi Euro Cinquantamila duecentocinquantasei/00.

PREZZO A BASE D'ASTA

Quanto alla formulazione del presumibile valore di mercato prudenziale, è stato altresì considerato il presente ambito e le relative particolari modalità di vendita del bene. Pare infatti evidente che nel caso di una vendita all'incanto, cui appunto è finalizzato il presente elaborato peritale, il prezzo base d'asta debba ragionevolmente risultare di entità ponderatamente minore rispetto al più probabile valore di mercato di immobili in una ipotesi di libera contrattazione di compravendita e ciò, principalmente, a causa delle peculiarità connesse con la tale specifica modalità di vendita. Per tali motivazioni, la stima dell'ammontare monetario da proporre quale prezzo base d'asta può avvenire mediante applicazione di un giusta e ponderata misura di decurtamento al valore di mercato in precedenza stimato che, nel caso di specie, compiute le debite analisi e tenuto conto delle potenziali circostanze negative sopra sintetizzate e della

mancanza delle garanzie, può stimarsi in una misura ragionevolmente determinabile in circa il 25%.

Pertanto il presumibile valore di mercato prudenziale, ovvero il **prezzo base di vendita all'asta** detratto il 25% dal valore sopra determinato, risulta pari ad ($€ 50.256,00 \times 0,75$) = €37.692,00, arrotondabili ad **€37.700,00**,
diconsi Euro Trentasettemila settecento/00.

Nel caso in cui gli immobili sopra indicati non siano oggetto di vendita in blocco ad un unico acquirente si potrà procedere alla vendita in lotti separati e, come sopra detto, potranno esserci la necessità di creare delle servitù per consentire l'accesso, il passaggio e l'utilizzo separato degli immobili. Al fine di agevolare la vendita, si propone il seguente:

PIANO DI VENDITA

“A: STABILIMENTO INDUSTRIALE ADIBITO ALLA PRODUZIONE E LAVORAZIONE DI PRODOTTI CON ANNESSI FABBRICATI ACCESSORI E SEDIME DI PERTINENZA, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BORGORATTO ALESSANDRINO (AL), AL FG. 5 N. 219 SUB. 1 E FG. 5 N. 235”

In Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), Via P. Baldi n. 19, fabbricato industriale con annessi fabbricati accessori e sedime di pertinenza.

Detto complesso risulta composto da un capannone per le lavorazioni dei prodotti, il confezionamento e lo stoccaggio dei prodotti finiti, oltre a locali spogliatoi, servizi igienici, cabine tecniche e vari silos interni, un basso fabbricato per ricevimento,

controllo delle materie prime ed uffici, una tettoia di scarico con quattro silos interni, una tettoia di carico, quattro silos esterni, una tettoia ricovero attrezzi, l'area di sedime pertinenziale, un basso fabbricato composto da cabina elettrica e deposito.

Detto complesso immobiliare risulta posto alle generali coerenze di: via P. Baldi, mappali numeri 220-222-234 del foglio 5.

Detto complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL):

- **Foglio 5, Particella N. 219, Sub. 1, Via Pietro Baldi n. 19, piano T, Categoria D/7, Rendita Catastale € 17.606,00** [il capannone per le lavorazioni con il basso fabbricato per ricevimento, controllo delle materie prime ed uffici e con la tettoia di scarico con quattro silo interni, la tettoia di carico, i quattro silo esterni e la tettoia ricovero attrezzi];

- **Foglio 5, Particella N. 235, Via Pietro Baldi snc, piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale € 158,00** [il basso fabbricato composto da cabina elettrica e deposito];

entrambe le unità risultano intestate alla società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, i cui sedimi di pertinenza risultano censiti al Catasto Terreni, qualità Enti Urbani, rispettivamente della superficie di mq 15.549 e mq 31.

Detto complesso immobiliare risulta attualmente inutilizzato ed a disposizione della stessa società "XXXX".

Il basso fabbricato adibito a cabina elettrica, quale Fg. 5 N. 235 risulta gravato da servitù di cui all'atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 08/03/1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 24/03/1995 ai nn. 1814/1233, a favore di "YYYY" con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYYYY.

Detto complesso immobiliare risulta attualmente di proprietà della società “XXXX” con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

Sugli immobili in oggetto di cui al Catasto Fabbricati: Fg. 5 N. 219 Sub. 1 e Fg. 5 N. 235 con i relativi sedimi di pertinenza, gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 14/03/2014 al numero di R.G. 1463 ed al numero di R.P. 141**, a favore di “KKKK” con sede in KKKK, C.F. KKKKKKKKKKKK e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 05/03/2014 Rep. n. 412 per la somma capitale di € 329.067,30 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 550.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti B, C e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2014 al numero di R.G. 3081 ed al numero di R.P. 352**, a favore di “QQQQ” con sede in QQQQ, C.F. QQQQQQQQQQQQ e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 22/05/2014 Rep. n. 1097/2014 per la somma capitale di € 260.725,68 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 350.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti B, C e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione.

Il confine tra le particelle nn. 219 e 234 non è delimitato da recinzioni o confini fisici ed è una linea che passa vicina al fabbricato; occorrerebbe creare una servitù di passaggio sulla particella 234 a favore del lotto in oggetto in modo da consentire dal cortile l'accesso al fabbricato.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia.

Prezzo base d'asta: € 545.200,00.

“B: STABILIMENTO INDUSTRIALE CON ANNESSI FABBRICATI ACCESSORI E SEDIME DI PERTINENZA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BORGORATTO ALESSANDRINO (AL), AL FG. 5 N. 234”

In Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), Via P. Baldi n. 19, stabilimento industriale adibito a deposito con porzione in aderenza adibita ad uffici su due livelli e sedime di pertinenza.

Detto complesso risulta composto da un capannone ad uso deposito / magazzino, avente una porzione in aderenza adibita ad uffici su due livelli ed in particolare:

- al piano terreno (1° f.t.): vi sono un atrio di ingresso con segreteria d'accoglienza, tre locali uffici, un disimpegno, un ripostiglio, servizi igienici, sottoscala, oltre al capannone deposito, sedime di pertinenza e terreno adiacente;
- al piano primo (2° f.t.): quattro locali uffici, un locale sala riunioni, un locale archivio, un disimpegno, un ripostiglio e servizi igienici, collegato mediante un vano scala ed un vano ascensore.

Detto complesso immobiliare risulta posto alle generali coerenze di: via P. Baldi e mappali numeri 219-222 del foglio 5.

Detto complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:

- **Foglio 5, Particella N. 234, Via Pietro Baldi n. 19, piano T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale € 13.278,00** [il capannone ad uso deposito / magazzino con la porzione in aderenza adibita ad uffici];

detta unità risulta intestata alla società “XXXX” con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, il cui sedime di pertinenza risulta censito al Catasto Terreni, qualità Ente Urbano, della superficie di mq 11.000.

Il capannone ad uso deposito / magazzino con la porzione in aderenza adibita ad uffici risulta attualmente inutilizzato ed a disposizione della stessa società “XXXX”.

Detto complesso immobiliare risulta attualmente di proprietà della società “XXXX” con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

Sugli immobili in oggetto di cui al Catasto Fabbricati: Fg. 5 N. 234 [ex Fg. 5 N. 233] con il relativo sedime di pertinenza, gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta in data 14/09/2001 al numero di R.G. 7250 ed al numero di R.P. 1297**, a favore di “AAAA” con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAAAAA e contro “JJJJ” con sede in JJJJ (JJ), C.F. JJJJJJJJJ, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 13/09/2001 Rep. n. 58034, per la somma capitale di originarie £ 1.200.000.000 [pari ad €619.748,28] ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di originarie £ 2.400.000.000 [pari ad €1.239.496,56]; gravante sull’immobile di cui al Fg. 5 N. 233 (ora N. 234 a seguito del Tipo Mappale del 02/12/2003); a cui risultano correlati i seguenti annotamenti:

- annotazione presentata il 17/02/2004 ai nn. 1539/213, per “Erogazione a saldo”, in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 23/12/2003 Rep. n. 65271;
- annotazione presentata il 08/08/2012 ai nn. 5168/579, per “Atto di modifica della

durata di rimborso del mutuo” a rogito Notaio Luigi Oneto del 01/08/2012 Rep. n. 86710/33221;

- **ipoteca volontaria iscritta in data 10/04/2003 al numero di R.G. 3335 ed al numero di R.P. 622**, a favore di “AAAA” con sede in Alessandria, C.F. 00186450060 e contro “JJJJ” con sede in JJJJ (JJ), C.F. JJJJJJJJJJ, derivante da concessione a garanzia di mutuo in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 07/04/2003 Rep. n. 62524/22806, per la somma capitale di €300.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €600.000,00; gravante sull’immobile di cui al Fg. 5 N. 233 (ora N. 234 a seguito del Tipo Mappale del 02/12/2003); a cui risultano correlati i seguenti annotamenti:

- annotazione presentata il 26/02/2004 ai nn. 1846/285, per “Erogazione a saldo”, in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 23/12/2003 Rep. n. 65272;
- annotazione presentata il 08/08/2012 ai nn. 5169/580, per “Atto di modifica della durata di rimborso del mutuo” a rogito Notaio Luigi Oneto del 01/08/2012 Rep. n. 86711/33222;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 14/03/2014 al numero di R.G. 1463 ed al numero di R.P. 141**, a favore di “KKKK” con sede in KKKK, C.F. KKKKKKKKKK e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 05/03/2014 Rep. n. 412 per la somma capitale di €329.067,30 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €550.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, C e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2014 al numero di R.G. 3081 ed al numero**

di R.P. 352, a favore di “QQQQ” con sede in Genova, C.F. QQQQQQQQQQQ e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 22/05/2014 Rep. n. 1097/2014 per la somma capitale di €260.725,68 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €350.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, C e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione.

Si fa presente che il confine tra le particelle nn. 219 e 234 non è delimitato da recinzioni o confini fisici ed è una linea che passa vicina al fabbricato; occorrerebbe creare una servitù di passaggio sulla particella 234 in oggetto, a favore della particella 219, di cui al lotto A, in modo da consentire dal cortile l’accesso al fabbricato.

Inoltre la particella n. 234 garantisce il passaggio sulla particella 222 di cui al Lotto C.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia.

Prezzo base d’asta: € 775.450,00.

**“C: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA DUE UNITÀ ABITATIVE,
AUTORIMESSA, DEPOSITO E SEDIME DI PERTINENZA, CENSITO AL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI BORGORATTO ALESSANDRINO (AL), AL FG. 5 N. 187
SUBB. 1-2-3-5, OLTRE A TERRENI CIRCOSTANTI CENSITI AL CATASTO TERRENI DI
DETTO COMUNE AL FG. 5 NN. 222-230”**

In Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), Via P. Baldi n. 19, fabbricato di civile abitazione composto da due unità abitative, autorimessa, deposito e sedime di pertinenza con una piscina, oltre a due appezzamenti di terreno adiacenti.

Le unità del fabbricato risultano così composte:

- UNITÀ ABITATIVA SUB. 1: - al piano seminterrato: un locale lavanderia, un servizio igienico ed un locale tecnico;
 - al piano terreno (1° f.t.): cucina, soggiorno, due camere, due disimpegni, due ripostigli, due bagni e lavanderia, oltre a porzione porticata e sedime di pertinenza;
 - al piano primo (2° f.t.): ampio locale al rustico e terrazzo;
- UNITÀ AUTORIMESSA SUB. 2: - al piano seminterrato: ampio locale autorimessa con quattro ingressi;
- UNITÀ ABITATIVA SUB. 3: - al piano interrato: locali ad uso cantina - tavernetta;
 - al piano terreno (1° f.t.): doppio ingresso, cucina, soggiorno, camera e due ripostigli, oltre a porzione porticata e sedime di pertinenza;
 - al piano primo (2° f.t.): tre camere, un bagno, disimpegno e terrazzo;
 - al piano secondo (3° f.t.): una camera con cabina armadio, due locali ripostiglio, bagno e disimpegno;
- UNITÀ DEPOSITO SUB. 5: - al piano terreno (1° f.t.): nell'area di sedime, piccola tettoia ad uso deposito e ricovero attrezzi.

Detto complesso immobiliare risulta posto alle generali coerenze di: Via P. Baldi, mappali numeri 234-219-220-182-229-225-227-207 del foglio 5.

Attualmente l'accesso avviene con passaggio sulla particella n. 234 del foglio 5.

Detto complesso immobiliare risulta censito come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:
 - **Foglio 5, Particella N. 187 Sub. 1**, Via Pietro Baldi n. 19, piano S1-T-1, Categoria A/1, Classe U, Consistenza 12 vani, Rendita Catastale € 1.146,53 [unità abitativa];
 - **Foglio 5, Particella N. 187 Sub. 2**, Via Pietro Baldi n. 19, piano S1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 156 mq, Rendita Catastale € 354,50 [autorimessa];
 - **Foglio 5, Particella N. 187 Sub. 3**, Via Pietro Baldi n. 19, piano S1-T-1-2, Categoria A/1, Classe U, Consistenza 12 vani, Rendita Catastale € 1.146,53 [unità abitativa];
 - **Foglio 5, Particella N. 187 Sub. 5**, Via Pietro Baldi n. 19, piano T, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 26 mq, Rendita Catastale € 32,23 [deposito];

dette unità risultano intestate alla società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, il cui sedime di pertinenza risulta censito al Catasto Terreni, qualità Ente Urbano, della superficie di mq 5.160.

- al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:
 - **Foglio 5, Particella N. 222**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 157,00 are, Reddito Dominicale € 141,90, Reddito Agrario € 129,73,
 - **Foglio 5, Particella N. 230**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 32,50 are, Reddito Dominicale € 29,37, Reddito Agrario € 26,86,

detti appezzamenti risultano intestati alla società "XXXX" con sede in XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Si fa presente che la piscina non risulta accatastata come unità accessoria alle unità abitative.

Le due unità abitative e l'autorimessa risultano locate al sig. BBBB BBBB nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBB BBB BBBBB BBB B, in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure il 03/04/2014 al n. 000413 – serie T, avente durata di 4 anni, rinnovati tacitamente per egual periodo, salvo disdetta tra le parti, a partire dal 01/04/2014 al 31/03/2018 per il canone mensile di € 100,00 da corrispondersi in 12 rate anticipate entro il 5 di ogni mese.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno di cui al Fg. 5 NN. 222-230, si fa presente che gli stessi risultano locati al sig. CCCC CCCC nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCC CCC CCCCC CCCC C, in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure il 06/06/2014 al n. 000931 – serie T, avente durata di 15 anni a partire dal 01/06/2014 al 31/05/2029 per il canone annuo di €1.500, pari ad €22.500,00 per 15 anni.

L'unità deposito non risulta attualmente locata.

Detti immobili risultano attualmente di proprietà della società “XXXX” con sede in XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

Sugli immobili in oggetto di cui al Catasto Fabbricati: Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-5 con il relativo sedime di pertinenza censito al C.T. ed al Catasto Terreni: Fg. 5 NN. 222-230, gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 14/04/2010 al numero di R.G. 2909 ed al numero di R.P. 630, a favore di “LLLL” con sede in LLLL, C.F. LLLLLLLLLLL e contro “JJJJ” con sede in JJJJ (JJ), C.F. JJJJJJJJJJ, derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito Notaio Luigi Oneto del 12/04/2010 Rep. n. 81435/30561, per la somma capitale di € 1.350.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 2.700.000,00; gravante sugli immobili di cui al Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-4, Fg. 5 NN. 222-230;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 14/03/2014 al numero di R.G. 1463 ed al numero di R.P. 141**, a favore di “KKKK” con sede in KKKK, C.F. KKKKKKKKKKKK e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 05/03/2014 Rep. n. 412 per la somma capitale di € 329.067,30 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 550.000,00; gravante sugli immobili di cui al Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-4, Fg. 5 NN. 222-230 ed altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, B e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2014 al numero di R.G. 3081 ed al numero di R.P. 352**, a favore di “QQQQ” con sede in QQQQ, C.F. QQQQQQQQQQ e contro “XXXX” con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 22/05/2014 Rep. n. 1097/2014 per la somma capitale di € 260.725,68 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 350.000,00; gravante sugli immobili di cui al Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-4, Fg. 5 NN. 222-230 ed altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, B e D e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione.

Si fa presente che la particella n. 234, di cui al Lotto B, garantisce il passaggio sulla particella 222 di cui al Lotto C.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia.

Prezzo base d'asta: € 848.500,00.

**“D: TREDICI APPEZZAMENTI DI TERRENO CENSITI AL CATASTO TERRENI DEL
COMUNE DI BORGORATTO ALESSANDRINO (AL) AL FG. 4 N. 238, FG. 5 N. 220 E FG. 7
NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274”**

In Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), tredici appezzamenti di terreno e più precisamente: Fg. 4 N. 238, Fg. 5 N. 220 e Fg. 7 NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274, posti alle seguenti coerenze:

- Fg. 4 N. 238 e Fg. 5 N. 220 (formanti unico corpo alle generali coerenze): Via P. Baldi, mappale numero 237 del foglio 4 e mappali numeri 182-222-219 del foglio 5;
- Fg. 7 NN. 23-96 (formanti unico corpo alle generali coerenze): mappali numeri 97-302-243-245-85-87-88-90-92-95-99 del foglio 7;
- Fg. 7 NN. 74-79-83-84-274 (formanti unico corpo alle generali coerenze): mappale numero 247 del foglio 7, Strada Vicinale da Mombaruzzo a Borgoratto e mappali numeri 89-91-93-69-72-75-76 del foglio 7;
- Fg. 7 NN. 104-105-106-107 (formanti unico corpo alle generali coerenze): mappali numeri 93-91-89 del foglio 7, Strada Vicinale da Mombaruzzo a Borgoratto e mappali numeri 111-112-113-118-67-69 del foglio 7.

Detti appezzamenti di terreno risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) come segue:

- **Foglio 4, Particella N. 238, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie 59,80 are, Reddito Dominicale € 67,95, Reddito Agrario € 52,50,**
- **Foglio 5, Particella N. 220, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 169,80 are, Reddito Dominicale € 153,47, Reddito Agrario € 140,31,**
- **Foglio 7, Particella N. 23, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 20,70 are, Reddito Dominicale € 11,76, Reddito Agrario € 12,29;**
- **Foglio 7, Particella N. 74, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 13,20 are, Reddito Dominicale € 10,23, Reddito Agrario € 8,52;**
- **Foglio 7, Particella N. 79, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 2,00 are, Reddito Dominicale € 1,14, Reddito Agrario € 1,19;**
- **Foglio 7, Particella N. 83, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 13,60 are, Reddito Dominicale € 12,29, Reddito Agrario € 11,24;**
- **Foglio 7, Particella N. 84, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 6,30 are, Reddito Dominicale € 3,58, Reddito Agrario € 3,74;**
- **Foglio 7, Particella N. 96, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 21,00 are, Reddito Dominicale € 19,52, Reddito Agrario € 15,73;**
- **Foglio 7, Particella N. 104, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 6,20 are, Reddito Dominicale € 3,52, Reddito Agrario € 3,68;**
- **Foglio 7, Particella N. 105, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 18,00 are, Reddito Dominicale € 13,94, Reddito Agrario € 11,62;**
- **Foglio 7, Particella N. 106, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 11,90 are, Reddito Dominicale € 6,76, Reddito Agrario € 7,07;**
- **Foglio 7, Particella N. 107, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie 20,50 are, Reddito Dominicale € 23,29, Reddito Agrario € 18,00;**

- **Foglio 7, Particella N. 274, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 21,00 are, Reddito Dominicale € 11,93, Reddito Agrario € 12,47;**

detti appezzamenti di terreno risultano intestati alla società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Gli appezzamenti di terreno in oggetto risultano locati al sig. CCCC CCCC nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCC CCC CCCCC CCCC C, in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure il 06/06/2014 al n. 000931 – serie T, avente durata di 15 anni a partire dal 01/06/2014 al 31/05/2029 per il canone annuo di €1.500, pari ad €22.500,00 per 15 anni.

Detti immobili risultano attualmente di proprietà della società "XXXX" con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

Sugli immobili in oggetto censiti al Catasto Terreni: Fg. 4 N. 238, Fg. 5 N. 220 e Fg. 7 NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274, gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 14/03/2014 al numero di R.G. 1463 ed al numero di R.P. 141**, a favore di "KKKK" con sede in KKKK, C.F. KKKKKKKKKKKK e contro "XXXX" con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 05/03/2014 Rep. n. 412 per la somma capitale di € 329.067,30 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 550.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, B e C e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione;
- **ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2014 al numero di R.G. 3081 ed al numero di R.P. 352**, a favore di "QQQQ" con sede in QQQQ, C.F. QQQQQQQQQQQQ e contro "XXXX" con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da

decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 22/05/2014 Rep. n. 1097/2014 per la somma capitale di €260.725,68 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di €350.000,00; gravante altresì su altri immobili di proprietà della società, descritti nei lotti A, B e C e su altri immobili di proprietà della società, non oggetto della presente relazione.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia.

Prezzo base d'asta: € 37.700,00.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, tenendo conto delle considerazioni sopra effettuate, conclude determinando il valore degli immobili siti in Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), di proprietà della Società "XXXX", riepilogando quanto segue:

A: stabilimento industriale adibito alla produzione e lavorazione di prodotti con annessi fabbricati accessori e sedime di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), al Fg. 5 N. 219 Sub. 1 e Fg. 5 N. 235:

VALUTAZIONE: € 726.900,00 – **PREZZO A BASE D'ASTA:** € 545.200,00;

B: stabilimento industriale con annessi fabbricati accessori e sedime di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), al Fg. 5 N. 234:

VALUTAZIONE: € 1.033.930,00 – **PREZZO A BASE D'ASTA:** € 775.450,00;

C: fabbricato di civile abitazione composto da due unità abitative, autorimessa, deposito e sedime di pertinenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL), al Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-5, oltre a terreni circostanti censiti al Catasto Terreni di detto comune al Fg. 5 NN. 222-230:

VALUTAZIONE: € 1.131.395,00 – **PREZZO A BASE D'ASTA:** € 848.500,00;

D: tredici appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Alessandrino (AL) al Fg. 4 N. 238, Fg. 5 N. 222 e Fg. 7 NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274:

VALUTAZIONE: € 50.256,00 – **PREZZO A BASE D'ASTA:** € 37.700,00;

TOTALE COMPLESSIVO: €2.206.850,00;

diconsi Euro Due milioni duecentoseimila ottocentocinquanta/00.

===== 00 =====

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, di aver fedelmente assolto al gradito incarico ricevuto e resta a disposizione per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 21 settembre 2015

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: documentazione fotografica Lotto A;

ALLEGATO N. 2: visure catastali e planimetrie Fg. 5 N. 219 Sub. 1 e Fg. 5 N. 235;

- ALLEGATO N. 3: visure al C.T. ed estratto mappale Fg. 5 NN. 219-235;
- ALLEGATO N. 4: progetti municipali;
- ALLEGATO N. 5: documentazione fotografica Lotto B;
- ALLEGATO N. 6: visura catastale e planimetria Fg. 5 N. 234;
- ALLEGATO N. 7: visura al C.T. ed estratto mappale Fg. 5 N. 234;
- ALLEGATO N. 8: progetti municipali;
- ALLEGATO N. 9: documentazione fotografica Lotto C;
- ALLEGATO N. 10: visure catastali e planimetrie Fg. 5 N. 187 Subb. 1-2-3-5;
- ALLEGATO N. 11: visure al C.T. ed estratto mappale Fg. 5 NN. 187-222-230;
- ALLEGATO N. 12: progetti municipali;
- ALLEGATO N. 13: estratti satellitari Lotto D;
- ALLEGATO N. 14: visure al C.T. ed estratti mappali Fg. 4 N. 238, Fg. 5 N. 220 e Fg. 7
NN. 23-74-79-83-84-96-104-105-106-107-274;
- ALLEGATO N. 15: titoli di provenienza;
- ALLEGATO N. 16: contratti di locazione;
- ALLEGATO N. 17: certificato di destinazione urbanistica.