

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **321/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2024 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCH Vincenzo Sciacca
Codice fiscale: ██████████
Studio in: Via Legnano 16 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131231964
Fax: 0131231964
Email: info@progettiaarchitettura.it
Pec: vincenzo.sciacca@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Castelspina n. 11/A - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS sede in Castellazzo Bormida (AL), foglio 31, particella 174, subalterno 1, indirizzo Via Castelspina n. 11/A, piano T-1, comune Castellazzo Bormida, categoria D/7, rendita € 9.420,17

Corpo: B

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

OMISSIS sede in CASTELLAZZO BORMIDA (AL), foglio 31, particella 174, subalterno 3, indirizzo Via Castelspina n. 11/A, piano T, comune Castellazzo Bormida, categoria C/7, classe 2, consistenza 63 mq, superficie 63 mq, rendita € 58,57

Corpo: C

Categoria: agricolo

OMISSIS sede in CASTELLAZZO BORMIDA (AL), sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 31, particella 201, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 420 mq, reddito dominicale: € 4,23, reddito agrario: € 3,47,

Corpo: D

Categoria: agricolo

OMISSIS sede in CASTELLAZZO BORMIDA (AL), sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 31, particella 203, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1930 mq, reddito dominicale: € 19,44, reddito agrario: € 15,95,

Corpo: E

Categoria: agricolo

OMISSIS sede in CASTELLAZZO BORMIDA (AL), sezione censuaria Castellazzo Bormida foglio 31, particella 205, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 10,17, reddito agrario: € 8,35,

2. Stato di possesso

Bene: Via Castelspina n. 11/A - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2020 per l'importo di euro 2.350,00 con cadenza mensile

Registrato a Reggio Emilia il 13/06/2020 ai nn.5495 S. 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: B

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2020 per l'importo di euro 2,35

Registrato a Reggio Emilia il 13/06/2020 ai nn.5495 S. 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: C

Libero

Corpo: D

Libero

Corpo: E

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Castelspina n. 11/A - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Castelspina n. 11/A - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: E

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Castelspina n. 11/A - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Castelspina n. 11/A - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Castelspina n. 11/A - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Castelspina n. 11/A - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 466.875,54

Beni in **Castellazzo Bormida (AL)**
Località/Frazione
Via Castelspina n. 11/A

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Castelspina n. 11/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in Castellazzo Bormida (AL), foglio 31, particella 174, subalterno 1, indirizzo Via Castelspina n. 11/A, piano T-1, comune Castellazzo Bormida, categoria D/7, rendita € 9.420,17

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/11/2011 Pratica n. AL0365884 in atti dal 22/11/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 80833.1/2011)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali presentano modeste incongruità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Allineamento delle planimetrie catastali con il reale stato dei luoghi.

Rilievo fabbricato e redazione denuncia variazione catastale: € 2.000,00

Diritti denuncia di variazione catastale: € 100,00

Oneri Totali: **€ 2.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Castelspina n. 11/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in CASTELLAZZO BORMIDA (AL), foglio 31, particella 174, subalter-

no 3, indirizzo Via Castelspina n. 11/A, piano T, comune Castellazzo Bormida, categoria C/7, classe 2, consistenza 63 mq, superficie 63 mq, rendita € 58,57

Derivante da: VARIAZIONE del 05/02/2013 Pratica n. AL0020964 in atti dal 05/02/2013 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 2515.1/2013)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risulta pienamente corrispondente con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione dell'unità immobiliare

Rilievo e deposito denuncia di variazione catastale: € 1.200,00

Diritti di segreteria denuncia di variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: **€ 1.250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Via Castelspina n. 11/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sede in CASTELLAZZO BORMIDA (AL) , sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 31, particella 201, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 420 mq, reddito dominicale: € 4,23, reddito agrario: € 3,47

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/09/2005 Pratica n. AL0143686 in atti dal 13/09/2005 (n. 143686.1/2005)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in Via Castelspina n. 11/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sede in CASTELLAZZO BORMIDA (AL) , sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 31, particella 203, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1930 mq, reddito dominicale: € 19,44, reddito agrario: € 15,95

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/09/2005 Pratica n. AL0143686 in atti dal 13/09/2005 (n. 143686.1/2005)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

agricolo sito in Via Castelspina n. 11/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sede in CASTELLAZZO BORMIDA (AL) , sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 31, particella 205, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 10,17, reddito agrario: € 8,35

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/09/2005 Pratica n. AL0143686 in atti dal 13/09/2005 (n. 143686.1/2005)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è collocato nella parte periferica del Comune di Castellazzo in direzione Castelspina. La zona è a prevalente uso agricolo con la presenza di alcuni fabbricati ad uso industriale esistenti nei lotti confinanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2020 per l'importo di euro 2.350,00 con cadenza mensile

Registrato a Reggio Emilia il 13/06/2020 ai nn.5495 S. 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nota 1: il contratto di locazione risulta aggiornato mediante convenzione registrata in Reggio Emilia il 30/06/2021 al n. 2555 s. 3T che, in base alle disposizioni ivi contenute, prevede l'estensione della porzione di immobile in precedenza concessa in godimento e l'adeguamento del canone di locazione iniziale. Nota 2: una porzione del fabbricato oggetto del contratto di locazio-

ne, composta da locali ad uso ufficio e laboratorio, risulta nel godimento di altra impresa in forza di distinto contratto di sublocazione stipulato OMISSIS., sottoscritto il 01/08/2022 e registrato al n. 3900/22.

Identificativo corpo: B

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2020 per l'importo di euro 2.350,00 con cadenza mensile (incluso nel corpo A)

Registrato a Reggio Emilia il 13/06/2020 ai nn.5495 S. 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nota 1: il contratto di locazione risulta aggiornato mediante convenzione registrata in Reggio Emilia il 30/06/2021 al n. 2555 s. 3T che, in base alle disposizioni ivi contenute, prevede l'estensione della porzione di immobile in precedenza concessa in godimento e l'adeguamento del canone di locazione iniziale. Nota 2: una porzione del fabbricato oggetto del contratto di locazione, composta da locali ad uso ufficio e laboratorio. risulta nel godimento di altra impresa in forza di distinto contratto di sublocazione stipulato OMISSIS., sottoscritto il 01/08/2022 e registrato al n. 3900/22.

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Libero

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Libero

Identificativo corpo: E

agricolo sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1125000; Importo capitale: € 750000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1125000; Importo capitale: € 750000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di OMISSIS in data 20/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/03/2006 ai nn. OMISSIS; "Si precisa che il signor OMISSIS si è riservato espressamente a vantaggio della residua sua proprietà, mappali 200, 202, 204 del foglio 31, il diritto di passaggio, per accedere e recedere da ed a Via del Faldo, da esercitarsi a piedi e con qualsiasi mezzo sulla striscia di terreno, da adibirsi a strada, della larghezza costante di metri lineari 5, facente parte del mappale 205 e sita in aderenza con la proprietà identificata con il mappale 7 dello stesso foglio 31; Le spese di costruzione di detta strada e della sua manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del fondo dominante e del fondo servente in parti uguali".

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è accessibile per l'intera porzione sita a piano terreno, fatta eccezione per la sola porzione ad uso uffici al piano primo che risulta adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E

agricolo sito in Castellazzo Bormida (AL), Via Castelspina n. 11/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/01/1991 . In forza di Costituzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/01/1991 al 05/10/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/10/2004 al 19/12/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2007 al 28/07/2010 . In forza di fusione di società per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/04/1988** . In forza di Costituzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/04/1988 al 20/04/2005 . In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/2005 al 29/03/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/04/1988** . In forza di Costituzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/04/1988 al 20/04/2005 . In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/2005 al 29/03/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/04/1988** . In forza di Costituzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/04/1988 al 20/04/2005 . In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/2005 al 29/03/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Castelspina n. 11/A

Numero pratica: 150/87

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/07/1987 al n. di prot. 3136

Rilascio in data 25/11/1987 al n. di prot. 150/87

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1988 al n. di prot.

NOTE: Pratica relativa a porzione del corpo A (zona uffici e locale officina adiacente)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Castelspina n. 11/A

Numero pratica: 2/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di capannone

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 01/10/1991 al n. di prot. 6505

Rilascio in data 14/01/1992 al n. di prot. 27505

NOTE: Pratica relativa alla costruzione del secondo corpo di fabbricato ad uso officina.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Castelspina n. 11/A

Numero pratica: 88/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento in variante alla concessione edilizia 2/92 del 14/01/1992

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/1995 al n. di prot. 3099

Rilascio in data al n. di prot. 88/95

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Castelspina n. 11/A

Numero pratica: 2890

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Permesso di costruire in sanatoria per tettoia aperta a sbalzo eseguita in data 10/10/1998

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 26/04/2013 al n. di prot. 4455

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente sagoma, volumetria e distribuzione interna del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa sagoma del fabbricato, diversa distribuzione interna degli spazi, mancanza del piano soppalco.

Redazione Permesso di Costruire in sanatoria: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: L'importo indicato non tiene conto degli oneri sanzionatori che potranno essere determinati solo a seguito del deposito presso l'ufficio tecnico comunale di apposita pratica edilizia, atta a sanare tutte le incongruità rilevate dal tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile, si è provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellazzo Bormida e l'ufficio del Genio Civile di Alessandria.

Dalle pratiche edilizie e strutturali reperite, risulta rappresentato uno stato di progetto del complesso edilizio incongruente per molte parti con quanto visionato in sede di sopralluogo.

In particolare si relazione quanto segue:

- All'interno delle pratiche messe a disposizione dagli uffici comunali non risulta rappresentato il piano primo del fabbricato (zona ad uso uffici);
- La sagoma della porzione di fabbricato ad uso officina, autorizzata con Concessione Edilizia n. 2/92 e successiva variante (ampliamento del capannone originario), risulta differente sia nell'impianto planimetrico, sia in riferimento ai prospetti ed alle sezioni dell'immobile;
- La porzione in ampliamento, realizzata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 88/95, risulta avere dimensioni in pianta maggiori rispetto a quanto rappresentato all'interno degli elaborati grafici. Non risulta altresì presente documentazione relativa all'agibilità delle porzioni in ampliamento. Si segnala inoltre che dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio del Genio Civile, atto a reperire eventuali pratiche strutturali/denunce opere in conglomerato cementizio, è risultata disponibile esclusivamente la denuncia inerente alla realizzazione della prima porzione di fabbricato autorizzata mediante concessione edilizia n. 150/8.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente sagoma della tettoia.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Differente sagoma della tettoia realizzata.

Redazione Permesso di Costruire in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: L'importo indicato non tiene conto degli oneri sanzionatori che potranno essere determinati solo a seguito del deposito presso l'ufficio tecnico comunale di apposita pratica edilizia, atta a sanare tutte le incongruità rilevate dal tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile, si è provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellazzo Bormida e l'ufficio del Genio Civile di Alessandria.

Dalle pratiche edilizie e strutturali reperite, risulta rappresentato uno stato di progetto del complesso edilizio incongruente con quanto visionato in sede di sopralluogo.

In particolare, la pratica edilizia in sanatoria presentata in data 26/04/2013 riporta una tettoia di dimensioni inferiori rispetto a quanto realizzato in sito.

Si rende comunque noto che, all'interno della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale, non risultano documenti da cui si possa evincere l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire, facendo pertanto presumere che il procedimento di sanatoria dell'abuso edilizio non abbia trovato effettiva conclusione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: D

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. 15-14257 del 06/12/2004
Zona omogenea:	Aree ed edifici di tipo D1 in tutto od in parte edificate, e relative aree per servizi sociali e impianti tecnologici esistenti
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art. 9 lettera b, artt. 10 e 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. 15-14257 del 06/12/2004
Zona omogenea:	Aree ed edifici di tipo D1 in tutto od in parte edificate, e relative aree per servizi sociali e impianti tecnologici esistenti
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art. 9 lettera b, artt. 10 e 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 15-14257 del 06/12/2004 e successive varianti parziali
Zona omogenea:	Aree libere di tipo D2 e relative aree per servizi sociali
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art. 9 lettera b, artt. 10 e 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Se si, quanto:	lotto libero da fabbricati
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno edificabile tramite

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 15-14257 del 06/12/2004 e successive varianti parziali
Zona omogenea:	Aree libere di tipo D2 e relative aree per servizi sociali
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art. 9 lettera b, artt. 10 e 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	lotto libero da fabbricati
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata, ambito 3.27

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 15-14257 del 06/12/2004
Zona omogenea:	Aree libere di tipo D2 e relative aree per servizi sociali
Norme tecniche di attuazione:	art. 8, art. 9 lettera b, artt. 10 e 19

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	lotto libero da fabbricati
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata, ambito 3.27

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A

Fabbricato industriale e relativa area esterna di pertinenza. Edificio composto da differenti corpi di fabbrica: 1. porzione principalmente ad uso uffici e servizi, disposta su due piani fuori terra. La pavimentazione è in gres, le pareti interne sono finite ad intonaco. Parte delle partizioni interne site al piano primo risultano realizzate mediante l'impiego di pareti mobili; 2. n. 3 distinte porzioni ad uso officina, collegate tra loro, realizzate in struttura prefabbricata in calcestruzzo e lamiera con pavimentazione interna in battuto di cemento. La porzione ad uso uffici presenta serramenti in metallo e vetro e risulta riscaldata tramite l'uso di radiatori e termoconvettori alimentati da caldaia a gas. La porzione ad uso officina è dotata di portoni di ingresso metallici, serramenti in ferro e vetro e risulta riscaldata mediante l'impiego di termoconvettori di tipo industriale.

L'area esterna di pertinenza risulta interamente pavimentata in asfalto, con porzione "a verde" in prossimità dell'accesso al lotto. Il lotto risulta interamente delimitato da recinzione metallica o rete plastificata su muretto in calcestruzzo. L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello carraio metallico posto sulla Via Castelspina. Note: parte dell'area esterna di pertinenza al fabbricato (così come delimitata dalla recinzione) ricade su altro mappale (196), estraneo alla procedura.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.707,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: a partire dal 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. varia, in base al locale

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso è in stato di manutenzione sufficiente. Le porzioni adibite ad officina, per la loro destinazione d'uso e conformazione, non appaiono in necessità di interventi di manutenzione particolari. La porzione ad uso uffici necessita di alcuni interventi di manutenzione, in particolare afferenti alle porzioni non effettivamente utilizzate dell'immobile, presentando problematiche relative alla manutenzione degli impianti ed alla presenza di muffe ed infiltrazioni. Parte delle zone adibite a bagno e spogliatoio, non effettivamente utilizzate, appaiono in stato di semi-abbandono.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa all'impianto elettrico. Dalle indagini visive compiute in sede di sopralluogo si ritiene comunque necessaria una revisione dello stesso in alcune parti dell'immobile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaie e generatori a gas
Stato impianto	normale
Potenza nominale	dato non disponibile
Note	Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa all'impianto termico.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 31, particella 174, subalterno 1. Fabbricato industriale composto da porzione ad uso uffici e servizi su due piani fuori terra oltre locali officina e magazzino su unico piano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
blocco uffici e servizi	sup lorda di pavimento	412,00	1,00	412,00
locali "officina"	sup lorda di pavimento	1.597,00	1,00	1.597,00
area esterna di pertinenza	sup lorda di pavimento	3.698,00	0,10	369,80
		5.707,00		2.378,80

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Castellazzo Bormida

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 210

Valore di mercato max (€/mq): 325

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **B**

Tettoia esterna di pertinenza a fabbricato industriale. Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 31, particella 174, subalterno 3.

La tettoia è libera su tre lati e presenta un lato addossato al fabbricato oggetto di stima. La struttura è realizzata con travi e pilastri in profilati metallici con manto di copertura in lamiera.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,70**

ha un'altezza utile interna di circa m. 5,00/5,50 m

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 31, particella 174, subalterno 3. Tettoia esterna di pertinenza a fabbricato industriale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia esterna	sup lorda di pavimento	77,70	0,35	27,20

		77,70		27,20
--	--	-------	--	-------

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Castellazzo Bormida

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 210

Valore di mercato max (€/mq): 325

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

Terreno ad uso agricolo di superficie pari a 420 mq, identificato catastalmente al foglio 31, particella 201 del catasto terreni.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **420,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo identificato catastalmente al foglio 31, mappale 201. Seminativo classe 2, superficie 420 mq. Reddito Dominicale €4,23, Reddito Agrario € 3,47.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	420,00	1,00	420,00
		420,00		420,00

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

Terreno ad uso agricolo di superficie pari a 1'930 mq, identificato catastalmente al foglio 31, particella 203 del catasto terreni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.930,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo identificato catastalmente al foglio 31, mappale 203. Seminativo classe 2, superficie 1930 mq. Reddito Dominicale € 19,44, Reddito Agrario € 15,95.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1.930,00	1,00	1.930,00
		1.930,00		1.930,00

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

Terreno ad uso agricolo di superficie pari a 1'010,00 mq, identificato catastalmente al foglio 31, particella 205 del catasto terreni.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.010,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo identificato catastalmente al foglio 31, mappale 205. Seminativo classe 2, superficie 1010 mq. Reddito Dominicale € 10,17,44, Reddito Agrario € 8,35.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1.010,00	1,00	1.010,00
		1.010,00		1.010,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 83/15 (Determinazione del valore dell'immobile) espone che «Agli effetti dell'espropriazione, il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

Il sottoscritto CTU ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato, tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera proprietà, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili compravenduti nell'area di territoriale di pertinenza.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni presso la stampa locale specializzata e presso agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale.

Per le stime in appresso descritte, si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e l'immobile è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, bene noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico e di proprietà come da note predisposte nella presente perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Castellazzo Bormida;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2023 - semestre 2;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Capannoni industriali, stato di conservazione normale, valore medio €/mq 267,50.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 427.113,54.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
blocco uffici e servizi	412,00	€ 210,00	€ 86.520,00
locali "officina"	1.597,00	€ 210,00	€ 335.370,00
area esterna di pertinenza	369,80	€ 210,00	€ 77.658,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 499.548,00
stato d'uso detrazione del 10.00%			€ -49.954,80
verifiche impianti e strutture per sanatoria detrazione del 5.00%			€ -22.479,66
Valore corpo			€ 427.113,54
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 427.113,54
Valore complessivo diritto e quota			€ 427.113,54

B. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.712,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia esterna	27,20	€ 210,00	€ 5.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.712,00
Valore corpo			€ 5.712,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.712,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.712,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	420,00	€ 15,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.300,00
Valore corpo			€ 6.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 6.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.300,00

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.930,00	€ 15,00	€ 28.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.950,00
Valore corpo			€ 28.950,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.950,00

E. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.010,00	€ 15,00	€ 15.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.150,00
Valore corpo			€ 15.150,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2.378,80	€ 427.113,54	€ 427.113,54
B	Tettoie chiuse o aperte [C7]	27,20	€ 5.712,00	€ 5.712,00
C	agricolo	420,00	€ 6.300,00	€ 6.300,00
D	agricolo	1.930,00	€ 28.950,00	€ 28.950,00
E	agricolo	1.010,00	€ 15.150,00	€ 15.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.350,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 466.875,54

Allegati

- 01 - Certificato di destinazione urbanistica
- 02 - Documentazione fotografica
- 03 - Visura storica subalterno 1
- 04 - Visura storica subalterno 3
- 05 - Planimetria catastale subalterno 1
- 06 - Planimetria catastale subalterno 3
- 07 - Estratto di mappa catastale

- 08 - Estratto Piano Regolatore Intercomunale
- 09 - Resoconto spese
- 10 - Perizia di stima con omissione dati sensibili
- 11 - Dati bozza ordinanza e avviso di vendita

Data generazione:
10-06-2024

L'Esperto alla stima
ARCH Vincenzo Sciacca