
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTRUM ITALY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **307/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2024 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione,
terreni agricoli**

Lotto 002 - Complesso produttivo

Lotto 003 - Terreni agricoli

Lotto 004 - Appartamento, cantina e box auto

Lotto 005 - Appartamento, cantina e box auto

Lotto 006 - Box auto e cantina

Lotto 007 - Box auto e cantina

Lotto 008 - Box auto

Esperto alla stima: **Arch. Chiara Caniggia**

Codice fiscale: **CNGCHR74R66A182C**

Studio in: **via dei Guasco 47 - 15121 ALESSANDRIA**

Email: **chiara_caniggia@yahoo.com**

Pec: **chiara.caniggia@archiworldpec.it**



SINTESI ELABORATO

LOTTO 001 – COMUNE DI STREVI

1. Dati Catastali

Bene: via della Nave 13 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione, terreni agricoli

Corpo: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

Categoria: Abitazione [A/2], Uffici e studi privati [A10], Capannoni [D/7], Terreni agricoli

Per i seguenti beni a Catasto risulta ancora intestato a STREVI SOLAI S.R.L.

- N.C.E.U. foglio 10, particella 651, subalterno 1, indirizzo via Nave n.13, piano T-1, categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita € 1.508,05

- N.C.E.U. foglio 10, particella 651, subalterno 2, indirizzo via Nave n.13, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 209,17

Per i seguenti beni a Catasto risulta ancora intestato a "SRL STATICA AMMRE UNICO Battista; Srl Statica Ammre Unico Ragogna Giovanni Battista".

- N.C.E.U. foglio 10, particella 652, indirizzo via Nave n.13, piano T, categoria D/7, rendita € 1.601,02;

- N.C.E.U. foglio 10, particella 356, subalterno 11, indirizzo via Nave n.13, piano T, categoria D/7, rendita € 2.772,00

- N.C.E.U. foglio 10, particella 849, indirizzo via Nave n.13, piano T, categoria F/1 (Area Urbana), consistenza 2.610,00 mq

Per i seguenti beni a Catasto risulta ancora intestato a "SRL STATICA"

- N.C.T. foglio 10, particella 331, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ha 00 are 01 ca 80, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,42

- N.C.T. foglio 10, particella 333, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ha 00 are 24 ca 70, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 5,74

- N.C.T. foglio 10, particella 335, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ha 00 are 01 ca 40, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,33



Per i seguenti beni a Catasto risulta ancora intestato a "STATICA S R L CON SEDE IN STREVI"

- N.C.T. foglio 10, particella 842, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale ha 00 are 11 ca 10, reddito dominicale: € 6,02, reddito agrario: € 5,45
- N.C.T. foglio 10, particella 844, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale ha 00 are 07 ca 90, reddito dominicale: € 4,28, reddito agrario: € 3,88
- N.C.T. foglio 10, particella 846, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale ha 00 are 40 ca 00, reddito dominicale: € 21,69, reddito agrario: € 9,63

- N.C.T. foglio 10, particella 649, qualità ENTE URBANO, superficie catastale ha 00 are 33 ca 60 (al N.C.E.U. costituzione di BCNC - VARIAZIONE del 16/02/2016 Pratica n. AL0020996 in atti dal 16/02/2016 COSTITUZIONE B.C.N.C. (n. 4462.1/2016)

2. Stato di possesso

Bene: via della Nave 13 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione, terreni agricoli

Corpo: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

Il complesso è libero, fatta eccezione per l'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 10, mappale 652 che è attualmente dato in uso a terzi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Nave 13 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione, terreni agricoli

Corpo: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: via della Nave 13 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione, terreni agricoli

Corpo: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

Creditori Iscritti: ITALY S.P.A. INTRUM

Creditori Interventuti: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: via della Nave 13 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione , terreni agricoli

Corpo: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via della Nave 13 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione, terreni agricoli

Corpo: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Nave 13 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione, terreni agricoli

Corpo: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via della Nave 13 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione e terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 10.000,00



LOTTO 002 – COMUNE DI CASSINE

LOTTO 003 – COMUNE DI CASSINE

1. Dati Catastali

Bene: strada Fornace – strada Pizio n. 2 - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 002 - Complesso produttivo

Corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

--
- foglio 17, particella 923, categoria F/2

- foglio 17, particella 924, categoria F/2

- foglio 17, particella 925, categoria F/2

- foglio 17, particella 926, categoria F/2

- foglio 17, particella 927, categoria F/2

Lotto: 003 – Terreni agricoli

Corpo: B – Terreni agricoli

Categoria: terreni agricoli

- foglio 17, particella 204, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 62 ca 05, reddito dominicale: € 6,41, reddito agrario: € 1,60

- foglio 17, particella 229, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 56 ca 30, reddito dominicale: € 5,82, reddito agrario: € 1,45

- foglio 17, particella 236, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 64 ca 50, reddito dominicale: € 6,66, reddito agrario: € 1,67

- foglio 17, particella 237, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 10 ca 90, reddito dominicale: € 1,13, reddito agrario: € 0,28

- foglio 17, particella 238, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 13 ca 60, reddito dominicale: € 1,40, reddito agrario: € 0,35

- foglio 17, particella 239, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 32 ca 60, reddito dominicale: € 3,37, reddito agrario: € 0,84

- foglio 17, particella 241, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale



ha 00 are 17 ca 00, reddito dominicale: € 1,76, reddito agrario: € 0,44
- foglio 17, particella 655, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale
ha 00 are 14 ca 30, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 0,37
- foglio 17, particella 235, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale
ha 00 are 94 ca 70, reddito dominicale: € 9,78, reddito agrario: € 2,45
- foglio 17, particella 339, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale
ha 00 are 05 ca 40, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,08
- foglio 17, particella 967, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale
ha 00 are 04 ca 50, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,12

2. Stato di possesso

Bene: strada Fornace – strada Pizio n. 2 - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 002 - Complesso produttivo

Corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Occupato da società locataria

Lotto: 003 – Terreni agricoli

Corpo: B – Terreni agricoli

Liberi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Fornace – strada Pizio n. 2 - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 002 - Complesso produttivo

Corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 – Terreni agricoli

Corpo: B – Terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Fornace – strada Pizio n. 2 - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 002 - Complesso produttivo

Corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici



Creditori Iscritti: INTRUM ITALY S.P.A.

Creditori Intervenuti: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Lotto: 003 – Terreni agricoli

Corpo: B - 003 – Terreni agricoli

Creditori Iscritti: INTRUM ITALY S.P.A.

Creditori Intervenuti: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: strada Fornace – strada Pizio n. 2 - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 002 - Complesso produttivo

Corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 – Terreni agricoli

Corpo: B – Terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada Fornace – strada Pizio n. 2 - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 002 - Complesso produttivo

Corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Misure Penali: No

Lotto: 003 – Terreni agricoli

Corpo: B – Terreni agricoli

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Fornace – strada Pizio n. 2 - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 002 - Complesso produttivo



Corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 – Terreni agricoli

Corpo: B – Terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada Fornace – strada Pizio n. 2 - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 002 - Complesso produttivo

Valore complessivo intero: € 146.735,00

Lotto: 003 – Terreni agricoli

Valore complessivo intero: 25.551,00



LOTTO 004 – COMUNE DI CASSINE

LOTTO 005 – COMUNE DI CASSINE

LOTTO 006 – COMUNE DI CASSINE

LOTTO 007 – COMUNE DI CASSINE

LOTTO 008 – COMUNE DI CASSINE

1. Dati Catastali

Bene: c.so Marconi n. 20/A - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 004 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A - Appartamento, cantina e box auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C/6], Cantina [C/2]

- foglio 18, particella 628, subalterno 4, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 73 mq, rendita € 278,89

- foglio 18, particella 628, subalterno 16, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € 76,69

- foglio 18, particella 628, subalterno 29, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 13,01

Lotto: 005 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: B - Appartamento, cantina e box auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C/6], Cantina [C/2]

- foglio 18, particella 628, subalterno 7, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 126 mq, rendita € 433,82

- foglio 18, particella 628, subalterno 15, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 58 mq, rendita € 164,75

- foglio 18, particella 628, subalterno 24, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 17,35

Lotto: 006 - Box auto e cantina

Corpo: C - Box auto e cantina



Categoria: Garage o Autorimessa [C/6], Cantina [C/2]

- foglio 18, particella 628, subalterno 17, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita € 65,33

- foglio 18, particella 628, subalterno 27, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 13,01

Lotto: 007 - Box auto e cantina

Corpo: D - Box auto e cantina

Categoria: Garage o Autorimessa [C/6], Cantina [C/2]

- foglio 18, particella 628, subalterno 18, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 51,13

- foglio 18, particella 628, subalterno 30, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita € 7,59

Lotto: 008 - Box auto

Corpo: E - Box auto doppio

Categoria: Garage o autorimessa [C/6]

- foglio 18, particella 628, subalterno 14, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 mq, rendita € 147,71

2. Stato di possesso

Bene: c.so Marconi n. 20/A - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 004 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A - Appartamento, cantina e box auto

Libero

Lotto: 005 - Appartamenti, cantine e box auto

Corpo: B - Appartamento, cantina e box auto

Libero

Lotto: 006 - Box auto e cantina

Corpo: C - Box auto e cantina



Libero

Lotto: 007 - Box auto e cantina

Corpo: D - Box auto e cantina

Libero

Lotto: 008 - Box auto e cantina

Corpo: E - Box auto doppio

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: c.so Marconi n. 20/A - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 004- Appartamenti, cantine e box auto

Corpo: A - Appartamento, cantina e box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Appartamenti, cantine e box auto

Corpo: B - Appartamento, cantina e box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Box auto e cantina

Corpo: C - Box auto e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - Box auto e cantina

Corpo: D - Box auto e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - Box auto

Corpo: E - Box auto doppio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: c.so Marconi n. 20/A - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 004 - Appartamenti, cantine e box auto

Lotto: 005 - Appartamenti, cantine e box auto

Lotto: 006 - Box auto e cantina

Lotto: 007 - Box auto e cantina



Lotto: 008 - Box auto

Creditori Iscritti: ITALY S.P.A. INTRUM

Creditori Interventuti: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: c.so Marconi n. 20/A - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 004 - Appartamenti, cantine e box auto

Lotto: 005 - Appartamenti, cantine e box auto

Lotto: 006 - Box auto e cantina

Lotto: 007 - Box auto e cantina

Lotto: 008 - Box auto

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: c.so Marconi n. 20/A - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 004 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A - Appartamento, cantina e box auto

Misure Penali: No

Lotto: 005 - Appartamenti, cantine e box auto

Corpo: B - Appartamento, cantina e box auto

Misure Penali: No

Lotto: 006 - Box auto e cantina

Corpo: C - Box auto e cantina

Misure Penali: No

Lotto: 007 - Box auto e cantina

Corpo: D - Box auto e cantina

Misure Penali: No

Lotto: 008 - Box auto

Corpo: E - Box auto doppio

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: c.so Marconi n. 20/A - Cassine (AL) - 15016



Lotto: 004 - Appartamento, cantina e box auto

Corpo: A - Appartamento, cantina e box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Appartamenti, cantine e box auto

Corpo: B - Appartamento, cantina e box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Box auto e cantina

Corpo: C - Box auto e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Box auto e cantina

Corpo: D - Box auto e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - Box auto

Corpo: E - Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: c.so Marconi n. 20/A - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 004 - Appartamento, cantina e box auto

Valore complessivo intero: € 57.055,50

Lotto: 005 - Appartamento, cantina e box auto

Valore complessivo intero: € 80.712,25

Lotto: 006 - box auto e cantina

Valore complessivo intero: € 9.530,40

Lotto: 007 - box auto e cantina

Valore complessivo intero: € 7.797,40

Lotto: 008 - box auto



Valore complessivo intero: € 19.494,00



Beni in Strevi (AL)

via della Nave 13

Lotto: 001 - Complesso produttivo - Capannoni, palazzina uffici, abitazione, terreni agricoli

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

Data di presentazione: 23-02-2023

PREMESSA

I beni pignorati in Comune di Strevi sorgono in una zona periferica, al di sotto del Calvalcavia della SP 30 di Val Bormida, in prossimità del fiume Bormida.

Dalle ricerche condotte in archivio del Comune e a catasto, per verificare le conformità urbanistico-edilizie e catastali, si è riusciti a delineare la seguente situazione:

1) Capannone dismesso individuato al mappale 356, subalterno 11: non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione, ma ad un ampliamento, mai realizzato, del 1977. E' probabile che la costruzione risalgia alla seconda metà degli anni '60, anche in considerazione della realizzazione nel 1967/68 di palazzina uffici al servizio dell'attività. Le planimetrie catastali del 2010 sono conformi allo stato di fatto.

2) Capannone individuato al mappale 652: non sono state reperite pratiche edilizie. Non compare nelle planimetrie dell C.E. del 1977. Dalla tipologia di fabbricato, in considerazione anche della copertura in lastre ondulate in eternit (come risulta dal portale ARPA Piemonte) potrebbe essere stato realizzato negli anni '80. Le planimetrie catstali del 2010 sono conformi allo stato di fatto.

3) Palazzina uffici/abitazione individuata al mappale 651, subalterni 1 e 2: la costruzione risale al 1967/68, con successiva variante per ampliamento del 1973 e rilascio dell'agibilità nel 1975. Nelle pratiche licenziate, l'ampliamento doveva consistere nella realizzazione di un corpo in aderenza di un solo piano fuori terra e di cantina a piano interrato. In realtà sono stati realizzati due piani fuori terra. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato rilevato in fase di sopralluogo.

Le condizioni generali del capannone in disuso sono tali per cui l'eventuale recupero della struttura risulterebbe antieconomica: sono visibili estese aree interessate da infiltrazioni dalla copertura (il manto che riveste l'estradosso della soletta sembra in parte mancante e in parte sollevato), ferri di armatura a vista nelle murature, i serramenti sono pressoché inesistenti o tamponati con ondulina in pessime condizioni.

Il capannone di più recente costruzione è in sufficiente stato di conservazione: si verificano anche in questo caso infiltrazioni dalla copertura che interessano un'unica ristretta area di fabbricato, ma nel corso del sopralluogo non sono stati riscontrati, ad una prima indagine



visiva, problemi alla struttura o stati fessurativi rilevanti.

Le condizioni generali della palazzina uffici/abitazione sono decisamente scarse, in considerazione anche del lungo inutilizzo del fabbricato.

Tutte le facciate, anche se in misura differente, sono interessate da macchie di umidità e distacco di intonaco a causa delle infiltrazioni di acqua dalla copertura; i frontalini dei balconi, per la quasi totalità, hanno i ferri dell'armatura scoperti a causa del distacco del copriferro; in molti punti, la parete inferiore delle solette dei balconi, a causa di infiltrazioni dalla pavimentazione, presentano distacchi di intonaco e rottura delle pignatte.

Sono evidenti anche problemi di umidità di risalita lungo tutto il perimetro.

Gli stati fessurativi presenti non sono particolarmente rilevanti ad una prima indagine visiva.

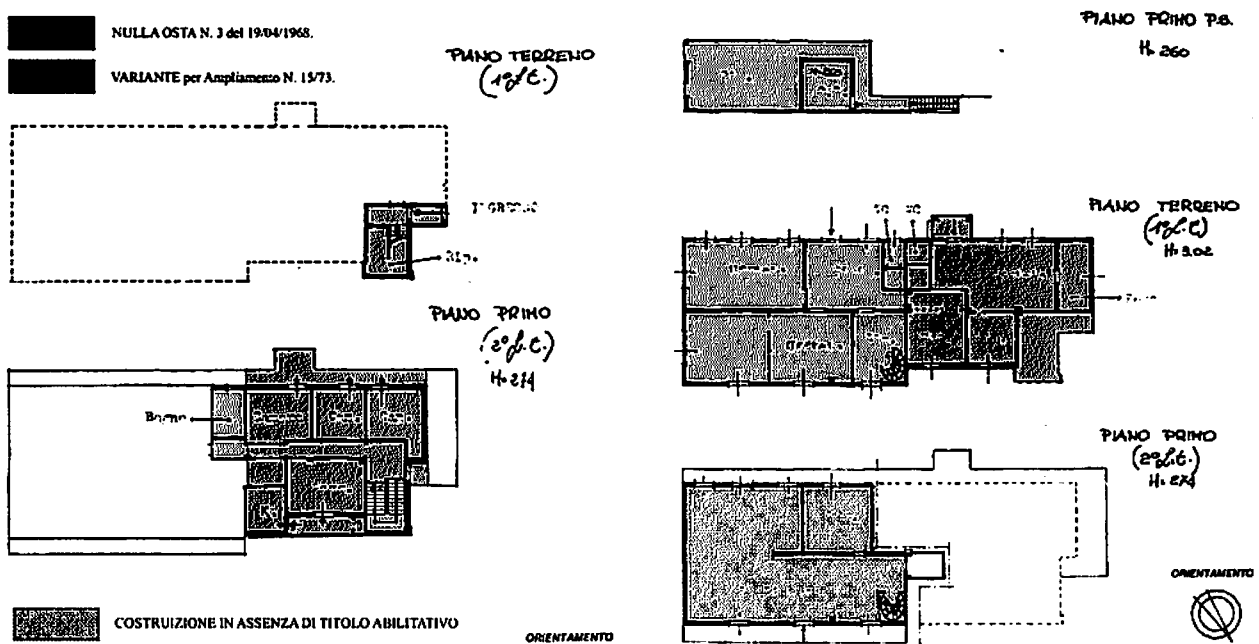
All'interno, sono presenti fenomeni di risalita di umidità a piano terreno, lungo i muri e sui pavimenti, e di infiltrazioni dalla copertura a piano primo. Parte dei controsoffitti sono in crollo; i quadri dell'impianto elettrico sono stati rimossi.

CONCLUSIONE:

I beni oggetto di pignoramento ricadono per la maggior parte in un'area individuata dal PRG come "Aree per attività produttive - aree esitenti che si confermano nella loro ubicazione D3" in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, in alcuni casi di ampliamento, ma non di demolizione e ricostruzione con recupero della cubatura.

Pertanto, il capannone in disuso, può essere solamente demolito.

Il capannone di più recente costruzione NON può essere sanato: l'area è sottoposta a vincolo da PRG "fascia di rispetto di fiumi e torrenti" e da vincoli PAI per aree A e B. Nella demolizione dovranno essere considerati anche i costi per lo smaltimento dell'amianto di copertura.



Palazzina uffici/abitazione - Schema opere licenziate e opere commesse in abuso edilizie



La palazzina, per gli stessi vincoli sopracitati, non può essere sanata, ma deve essere ripristinato lo stato licenziato con la demolizione del piano primo dell'ampliamento del 1973. Non si è in questa sede in grado di stabilire se la demolizione della copertura e di un intero piano possa danneggiare staticamente la struttura sottostante.

Alla luce delle condizioni generali dell'immobile, delle verifiche strutturali da condurre prima di una eventuale demolizione, dei costi per ripristinare lo stato licenziato, si ritiene che una ristrutturazione globale dell'intero fabbricato sia non economicamente conveniente.

Si allega alla presente la comunicazione da parte del tecnico del Comune di Strevi, ing. Walter Borreani, nella quale indica le procedure necessarie per sanare gli abusi edilizi.

In aggiunta a quanto riportato, sono presenti, soprattutto in prossimità del capannone di più vecchia costruzione, materiali vari di risulta accatastati a terra: nella stima, sono da computarsi anche gli oneri di smaltimento e, nella peggiore delle ipotesi, di bonifica del sito.

Per tutto quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene che non possa essere attribuito alcun valore agli immobili pignorati, che costituiranno un unico lotto con i terreni seminativi e le aree urbane (essendo in zona agricola potrebbero essere riconvertite in agricole). Sarà, quindi, attribuito un valore a corpo per i terreni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

**Abitazione [A/2], Uffici e studi privati [A10], Capannoni [D/7], Terreni agricoli
sito in via della Nave 13**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di · Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 10, particella 651, subalterno 1, indirizzo via Nave n.13, piano T-1, categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita € 1.508,05

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/1997 in atti dal 13/10/1999 COMPRAVENDITA (n. 12442.1/1997);

- Atto del 20/10/1997 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FAL Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 59802;



- COMPRAVENDITA Voltura n. 12442.1/1997 in atti dal 13/10/1999

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ... foglio 10, particella 651, subalterno 2, indirizzo via Nave n.13, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 209,17

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/1997 in atti dal 13/10/1999 COMPRAVENDITA (n. 12442.1/1997);

- Atto del 20/10/1997 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FAL Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 59802;

- COMPRAVENDITA Voltura n. 12442.1/1997 in atti dal 13/10/1999

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: a Catasto risulta ancora intestato a "SRL STATICA AMMRE UNICO Battista; Srl Statica Ammre Unico Ragogna Giovanni Battista", foglio 10, particella 652, indirizzo via Nave n.13, piano T, categoria D/7, rendita € 1.601,02

Derivante da:

- VARIAZIONE del 22/01/1997 in atti dal 22/01/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B00286.1/1997)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: a Catasto risulta ancora intestato a "SRL STATICA AMMRE UNICO Battista ; Srl Statica Ammre Unico Ragogna Giovanni Battista", foglio 10, particella 356, subalterno 11, indirizzo via Nave n.13, piano T, categoria D/7, rendita € 2.772,00

Derivante da:

- DIVISIONE del 05/05/2010 Pratica n. AL0109555 in atti dal 05/05/2010 DIVISIONE (n. 6365.1/2010);

- VARIAZIONE del 22/01/1997 in atti dal 22/01/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B00286.1/1997)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: A Catasto risulta ancora intestato a "SRL STATICA AMMRE UNICO Battista; Srl Statica Ammre Unico Ragogna Giovanni Battista", foglio 10, particella 849, indirizzo via Nave n.13, piano T, categoria F/1 (Area Urbana), consistenza 2.610,00 mq, rendita € 2.772,00

Derivante da:

- DIVISIONE del 05/05/2010 Pratica n. AL0109555 in atti dal 05/05/2010 DIVISIONE (n. 6365.1/2010);

- VARIAZIONE del 22/01/1997 in atti dal 22/01/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI



INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B00286.1/1997)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 10, particella 649, qualità ENTE URBANO, superficie catastale ha 00 are 33 ca 60

Derivante da:

- VARIAZIONE del 16/02/2016 Pratica n. AL0020996 in atti dal 16/02/2016 COSTITUZIONE B.C.N.C. (n. 4462.1/2016)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a Catasto risulta ancora intestato a "SRL STATICA", foglio 10, particella 331, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ha 00 are 01 ca 80, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,42

Derivante da:

- Atto del 10/06/1986 Pubblico ufficiale MANGINI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 34806 - UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione n. 1011 registrato in data 16/06/1986 - Voltura n. 10845.1/1996 in atti dal 17/12/1996;
- Atto del 26/02/1983 Pubblico ufficiale E CASSINELLI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 46854 - UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 353 n. 672 registrato in data 18/03/1983;
- Voltura n. 432583 in atti dal 22/09/1989; - Atto del 27/07/1981 Pubblico ufficiale E CASSINELLI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 42182 - UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 349 n. 1655 registrato in data 17/08/1981;
- Voltura n. 64981 in atti dal 22/09/1989;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a Catasto risulta ancora intestato a "SRL STATICA", foglio 10, particella 333, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ha 00 are 24 ca 70, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 5,74

Derivante da:

- Atto del 10/06/1986 Pubblico ufficiale MANGINI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 34806;
- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione n. 1011 registrato in data 16/06/1986;
- Voltura n. 10845.1/1996 in atti dal 17/12/1996;
- Atto del 26/02/1983 Pubblico ufficiale E CASSINELLI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 46854;
- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 353 n. 672 registrato in data 18/03/1983;
- Voltura n. 432583 in atti dal 22/09/1989;



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a Catasto risulta ancora intestato a "SRL STATICA", foglio 10, particella 335, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ha 00 are 01 ca 40, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,33

Derivante da:

- Atto del 10/06/1986 Pubblico ufficiale MANGINI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 34806;
- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione n. 1011 registrato in data 16/06/1986;
- Voltura n. 10845.1/1996 in atti dal 17/12/1996;
- Atto del 26/02/1983 Pubblico ufficiale E CASSINELLI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 46854;
- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 353 n. 672 registrato in data 18/03/1983 - Voltura n. 432583 in atti dal 22/09/1989;
- Atto del 27/07/1981 Pubblico ufficiale E CASSINELLI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 42182;
- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 349 n. 1655 registrato in data 17/08/1981 - Voltura n. 64981 in atti dal 22/09/1989

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a Catasto risulta ancora intestato a "STATICA S.R.L. CON SEDE IN STREVI", foglio 10, particella 842, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale ha 00 are 11 ca 10, reddito dominicale: € 6,02, reddito agrario: € 5,45

Derivante da:

- Atto del 30/12/1980 Pubblico ufficiale E MANGINI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 13665;
- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 348 n. 125 registrato in data 09/01/1981;
- Voltura n. 148081 in atti dal 22/09/1989; - Atto del 27/02/1980 Pubblico ufficiale E CASSINELLI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 37662;
- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 346 n. 579 registrato in data 17/03/1980 - Voltura n. 387580 in atti dal 22/09/1989

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: A Catasto risulta ancora intestato a "STATICA S.R.L. CON SEDE IN STREVI", foglio 10, particella 844, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale ha 00 are 07 ca 90, reddito dominicale: € 4,28, reddito agrario: € 3,88

Derivante da:

- Atto del 30/12/1980 Pubblico ufficiale E MANGINI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio



n. 13665;

- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 348 n. 125 registrato in data 09/01/1981;

- Voltura n. 148081 in atti dal 22/09/1989;

- Atto del 27/02/1980 Pubblico ufficiale E CASSINELLI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 37662;

- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 346 n. 579 registrato in data 17/03/1980 - Voltura n. 387580 in atti dal 22/09/1989

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a Catasto risulta ancora intestato a "STATICA S.R.L. CON SEDE IN STREVI", foglio 10, particella 846, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale ha 00 are 40 ca 00, reddito dominicale: € 21,69, reddito agrario: € 19,63

Derivante da:

- Atto del 30/12/1980 Pubblico ufficiale E MANGINI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 13665;

- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 348 n. 125 registrato in data 09/01/1981;

- Voltura n. 148081 in atti dal 22/09/1989;

- Atto del 27/02/1980 Pubblico ufficiale E CASSINELLI Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 37662;

- UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 346 n. 579 registrato in data 17/03/1980 - Voltura n. 387580 in atti dal 22/09/1989

Note: Le planimetrie relative all'immobile identificato al mappale 651 a destinazione d'uso abitazione ed uffici non sono conformi allo stato di fatto rilevato; sono state rilevate, infatti, lievi difformità. L'eventuale riaccatastamento dovrà essere redatto solo dopo l'eventuale demolizione della parte di fabbricato non sanabile. Si veda, comunque, quanto indicato in premessa.

L'immobile individuato al mappale 652, non sanabile, andrà demolito e, pertanto, dovrà essere presentato Tipo mappale per demolizione (aggiornamento mappa) e DOCFA di demolizione (aggiornamento a N.C.E.U.).

Per le volture dei beni ancora intestati alle precedenti società, i costi da sostenere si stimano in:

- compenso professionale stimato € 500,00

- tributi catastali base € 71,00

Trattandosi di un numero di beni significativo, sono richiesti come tributi alcune marche da bollo da € 16,00. Il calcolo viene effettuato dal programma prima dell'invio della



pratica e, quindi, non è possibile al momento quantificarne l'importo.

Non vengono computati i costi delle pratiche ed il compenso professionale, poichè viene attribuito all'intero lotto un valore a corpo, in considerazione dei costi delle demolizioni/ripristini, dei vincoli di P.R.G. e delle norme PAI presenti sui beni pignorati, nonché della presenza di terreni agricoli.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area di tipo produttivo marginale rispetto al centro abitato, in prossimità del fiume Bormida, inserita in zona a carattere prevalentemente agricolo.

Caratteristiche zona: Agricola - Produttiva

Area urbanistica: D3 produttiva - E Attività agricole, a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, produttive

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Siti UNESCO – Paesaggi vitivinicoli del Piemonte

Attrazioni storiche: Reperti romani ad Acqui Terme, Museo Archeologico Acqui Terme

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono liberi, in disuso da fine anni '90 circa, fatta eccezione per il capannone individuato al mappale 562 che è attualmente locato/dato in uso a terzi, ma che è stato costruito in abuso edilizio, non sanabile e, quindi, da demolire.

Opponibilità ai terzi: no

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. contro

Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 01/04/2019 ai nn. 1389/141; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 585.000,00.

Note: l'ipoteca grava su tutti gli immobili pignorati, ad eccezione del mappale 649 (BCNC)

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro ; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Iscritta all'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 21/12/2021 ai nn. 6019/515; Importo ipoteca: €320.341,62; Importo capitale: € 160.170,81.

Note: l'ipoteca grava sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 10, mappale 651, subb. 1 e 2, mappali 356, 652

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di GORGU SPV S.R.L. contro Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 12/01/2023 ai nn. 154/132.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM S.p.A. contro . e ; Derivante da: atto giudiziario; Iscritto all'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 28/06/2023 ai nn. 3085/205; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 441.741,40.

Note: relativa ai beni siti in Comune di Strevi, identificati al N.C.E.U. al foglio 10, mappale 651, subb. 1 e 2

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso produttivo e terreni agricoli

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Titolare/Proprietario: dal 14/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data 02/06/1997, ai nn. 2278/1901.

Note: dati relativi ai beni identificati come "Lotto B" (f. 10, mapp. 652) e "Lotto F" (Terreno SEMINATIVO - f. 10, mapp. 649)

- Lotto B: nelle visure catastale l'immobile risulta ancora intestato a "SRL STATICA AMMRE UNICO Battista ; Srl Statica Ammre Unico Ragogna Giovanni Battista", società fallita con sede in Strevi. E' probabile che non sia stato registrato il passaggio di proprietà a seguito del decreto di trasferimento;



- Lotto F: costituzione di BCNC del 16/02/2016

Titolare/Proprietario: . dal 14/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data 02/06/1997, ai nn. 2279/1902.

Note: dati relativi ai beni identificati a:

- N.C.E.U. al foglio :10, mapp. 356 sub 10 (oggi sub. 11 in seguito a DIVISIONE del 05/05/2010);
- N.C.T. al foglio 10, mappali 331, 333, 335
- N.C.T. al foglio 10 mappale 334 – Il frazionamento del 31/03/2010 ha generato i mappali 842, 843, 844, 845, 846.

Titolare/Proprietario: . dal 20/10/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Enrico Mangini Marana Falconi, in data 20/10/1997, ai nn. 59802; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data 13/11/1997, ai nn. 4363/3484, contro Soc. IMMOBILIARE R.E.C. S.R.L. di Novi Ligure

Note: Dati relativi ai beni identificati al N.C.E.U. al foglio 10, mappale 651, subb. 1, 2 - la soc. IMMOBILIARE R.E.C. s.r.l. si era aggiudicata l'immobile ad asta giudiziaria – Decreto di Trasferimento Tribunale di Acqui Terme del 12/06/1997, trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 13/06/1997, R. Gen. n. 2440 / R. Part. n. 2029

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n.3

Intestazione: Ragogna Giovanni Battista

Tipo pratica: Permesso di Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: Costruzione di edificio per uffici ed abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/11/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 19/04/1968 al n. di prot. 3

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1975 al n. di prot.

NOTE: Variante in corso d'opera n.15 del 18/04/1973 e rilascio di agibilità in data 22/09/1975 per ampliamento edificio esistente con nuovo corpo in aderenza ad un piano fuori terra e cantinato.

Intestazione: Ragogna Giovanni Battista



Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di capannone industriale in struttura metallica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/11/1970 al n. di prot. 2458

Rilascio in data: non è stata reperita la C.E.

NOTE: lavori non eseguiti

Numero pratica: L.E. n. 30

Intestazione: Ragogna Giovanni Battista

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di n.3 fabbricati ad uso capannone industriale, tettoia e magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/12/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 24/05/1977 al n. 30

NOTE: Le opere licenziate relative al capannone industriale in ampliamento e al magazzino non sono state realizzate (fabbricati indicati con le lettere F e H)

Numero pratica: C.E. n. 1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di tettoie per impianto di lavorazione lastre prefabbricate "predal"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/02/1999 al n. di prot. 332

Rilascio in data 20/05/1999 al n. 1

NOTE: opere non realizzate

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione [A/2], Uffici e studi privati [A10], Capannoni [D/7], Terreni agricoli

Si veda quanto riportato in premessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

via della Nave 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.9 del 12/04/2011 - Variante approvata con Delibera C.C. n.3 del



	10/04/2012
Zona omogenea:	- Aree esistenti che si confermano nella loro ubicazione D3 - Aree per Attività Agricole E
Norme tecniche di attuazione:	art. 43 - Aree D3 art. 46 - Aree Agricole E art. 32 - Aree inèdificabili - punto 1, Aree destinate alla viabilità art. 58 - Fascia di rispetto da fiumi e torrenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - vincoli di PRG e vincoli PAI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Vincoli di PRG e Vincoli delle fasce di rispetto PAI (norme allegate)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: si veda quanto indicato in premessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione [A/2], Uffici e studi privati [A10], Capannoni [D/7], Terreni agricoli di cui al punto A - Complesso produttivo e terreni

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: si veda quanto riportato in premessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni mappati 331, 333, 335.	sup reale	2.790,00	1,00	2.790,00



Terreni mappali 842, 844, 846	sup reale	5.900,00	1,00	5.900,00
		8.690,00		8.690,00

Criteria estimativi

Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria anno 2023

Regione n. 6/A – Medio Bormida

Seminativi – Seminativi Arborati

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

Si veda quanto riportato in Premessa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Comune di Strevi;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Strevi;

Provincia di Alessandria – valori agricoli medi 2023

terreno seminativo 0,97 €/mq

8.3 Valutazione corpi:**A - Complesso produttivo e terreni. Abitazione [A/2], Uffici e studi privati [A10], Capannoni [D/7], Terreni agricoli**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore Corpo			€ 10.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore a corpo	Valore diritto e quota



A - Complesso produttivo e terreni	Terreni mappali 331, 333, 335, 842, 844, 846	mq 8.690,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
---	--	-------------	-------------	-------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 10.000,00



Beni in Cassine (AL)
strada Fornace = strada Pizio n.2

Lotto: 002 - complesso produttivo

Lotto: 003 - Terreni agricoli

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

Data di presentazione: 23-02-2023

PREMESSA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Cassine e del Catasto per verificare se gli immobili fossero conformi agli stati licenziati è emerso che i fabbricati edificati a partire dai primi anni '60 sono stati acquistati da fallimento della soc. Fornace di Cassine, dichiarati inagibili (si veda dichiarazione del Comune in allegato) e ceduti nel 2000 alla

Ad oggi, tali fabbricati sono ancora accatastati in categoria F/2 (edifici collabenti - si allega documentazione presente in busta a Catasto).

Nella realtà, i fabbricati, solo in parte in crollo come si può verificare dalla fotografia allegata alla perizia del 1988, già presente agli atti, sono stati interamente demoliti, fatta eccezione per una porzione di capannone in struttura metallica e copertura in lastre ondulate utilizzata ancora oggi e per la ciminiera.

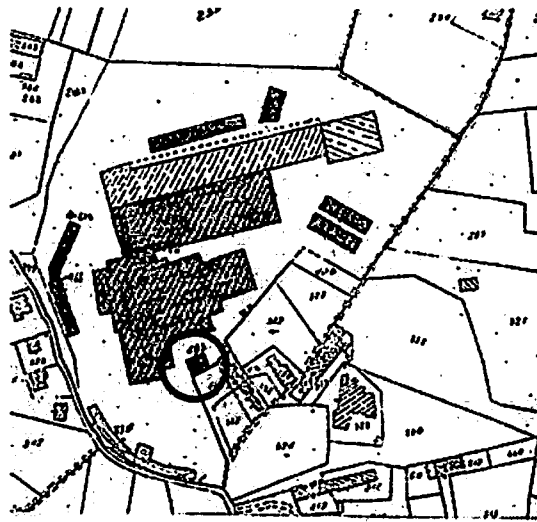


Non è stata ritrovata alcuna pratica edilizia relativa alla demolizione.

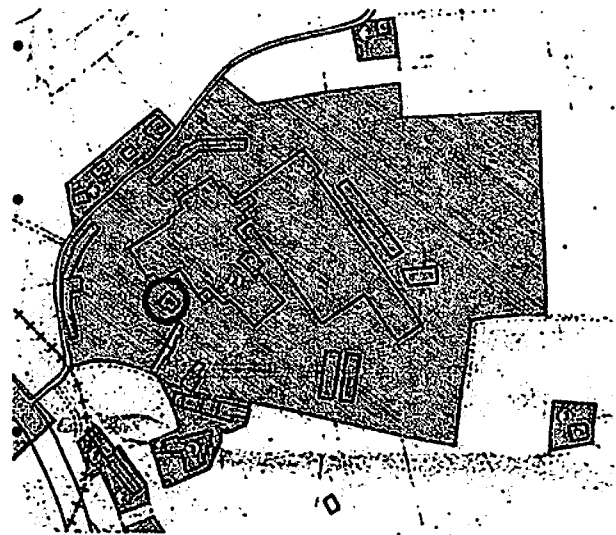
Nel contempo è stato costruito un altro capannone prefabbricato in c.a. a fianco della struttura esistente in assenza di titolo abilitativo.



La palazzina uffici era presente già ai tempi della fornace: non sono state ritrovate pratiche edilizie relative alla costruzione, ma nell'estratto di mappa e di PRG allegati alla perizia del 1988 è indicata con il mappale 633 ed è presente solo al N.C.T. come "ente urbano". E' probabile che i precedenti proprietari avessero iniziato le pratiche per la regolarizzazione della struttura e che, intervenendo il pignoramento e successivo fallimento, siano rimaste incomplete con la presentazione del Tipo Mappale per l'aggiornamento in mappa e non con il DOCFA per l'inserimento a N.C.E.U.



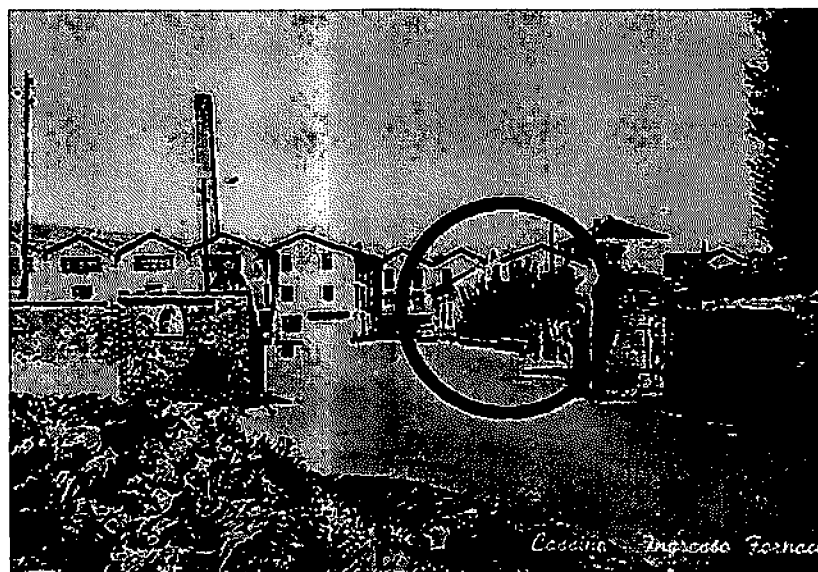
COMUNE DI CASSINE
Foglio 17 - Scala 1:2000
PLANIMETRIA FABBRICATI
FABBRICATI OBSOLETI



COMUNE DI CASSINE
P.R.G.C. Progetto definitivo
Delibera C.C. n. 91 del 30.6.1999
PLANIMETRIA AREA G.2

Estratto di mappa e PRG da perizia del 1988 - evidenziata in verde - palazzina uffici

La palazzina è stata oggetto di ristrutturazione da parte degli attuali proprietari e di ampliamento, lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo.



Fotografia dell'ingresso della Fornace - Evidenziata in rosso la palazzina uffici



A conclusione di tutti questi accertamenti, ho richiesto al tecnico del Comune di Cassine, geom. Valentina Canepa, di indicarmi se fosse possibile procedere con una sanatoria per regolarizzare tutti gli abusi edilizi commessi a partire dalla demolizione dello stabilimento della fornace e se vi fossero oneri arretrati da corrispondere al Comune, in considerazione del fatto che, ad oggi, tutti gli immobili di proprietà della soc. Strevi Solai s.r.l. risultano esistenti ed inagibili (!!!).

Gli oneri calcolati dall'ufficio Ragioneria ammontano a oltre € 13.000,00 come da comunicazione che si allega alla presente relazione.

Per procedere con la regolarizzazione degli abusi si dovrebbe:

- presentare pratica di demolizione degli edifici collabenti con una sanzione pari a € 1.000,00 per ogni edificio demolito. Regolarizzare la situazione a Catasto presentando un Tipo Mappale di demolizione per l'aggiornamento mappe e un DOCFA per ogni fabbricato per l'aggiornamento ai Fabbricati.

- Se è verificato quanto prescritto dalle vigenti NTA art. 10, lettera D, punto 1 (parametri urbanistici), se è accertata la conformità (ovvero l'accertamento della data di esecuzione degli abusi, verificando il rispetto di quanto previsto dalla normativa sia di allora che di oggi), se è verificata anche la conformità delle opere per tipologia di materiali utilizzati, distanza dai confini, dilavamento del piazzale, collegamento alla fognature comunale o a scarichi autorizzati differenti, (...), si potrebbe presentare una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.

La pratica edilizia richiederà la verifica strutturale dei fabbricati, nonché relazione geologica per la presenza di vincolo idrogeologico che interessa parte dei terreni, nonché una denuncia a posteriori delle strutture riferita alla normativa vigente all'epoca della costruzione e un richiesta di autorizzazione a posteriori per quanto concerne il vincolo idrogeologico.

A conclusione di tutto questo iter, ed ammesso che tutti i requisiti/parametri siano rispettati, sarebbe da corrispondere una sanzione doppia calcolata in base alle dimensioni del complesso rapportate al numero di addetti, stabilendo, così, un valore medio al mq sia per gli oneri primari che per quello secondari.

In aggiunta si dovrebbero calcolare le sanzioni per il mancato deposito strutturale e sismico previste agli artt. 71 e 76 del T.U.; per la mancata richiesta di autorizzazione per il vincolo idrogeologico le sanzioni sono stabilite dall'art. 13 Legge Regionale 45/1989; per il mancato o tardivo deposito delle variazioni catastali (per le nuove costruzioni e per variazione di quelle già censite da presentare entro i 30gg dall'ultimazione dei lavori) che prevedono sanzioni da un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00 (probabilmente aumentato in considerazione del numero di edifici demoliti e costruiti/ampliati).

A quanto sopra sono da aggiungere gli onorari dei professionisti per le verifiche e la redazione delle pratiche.

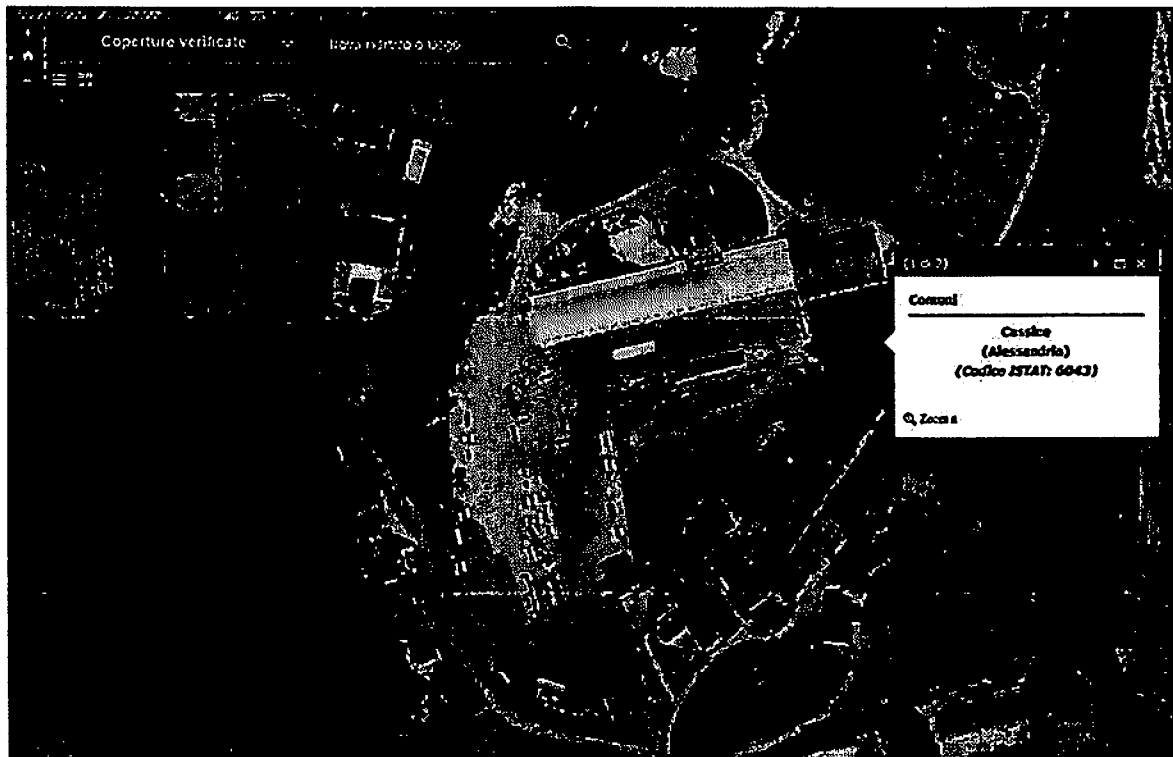
Si precisa, infine, che il capannone dichiarato collabente realizzato presumibilmente verso la fine degli anni '60 (pratica edilizia del 1968 ? - oggi la copertura è curva, nel progetto era



prevista la doppia falda e così sembrerebbe essere nella fotografia allegata alla perizia del 1988. Potrebbe, tuttavia, essere una variante in corso d'opera non dichiarata), utilizzato ancora oggi, dovrà essere sanato, sempre che rispetti i requisiti strutturali e statici richiesti dalla vigente normativa.

Risulta evidente come un procedimento così lungo e complesso e, soprattutto, oneroso non possa essere ritenuto in alcun modo un percorso percorribile per regolarizzare la situazione in essere.

Una demolizione, seppur con costi non trascurabili di smaltimento dei materiali di risulta, e una successiva ricostruzione rimane l'unica soluzione economicamente vantaggiosa, considerando che i terreni su cui sorge lo stabilimento sono a destinazione d'uso produttivo. La ricostruzione potrebbe essere limitata dal vincolo della fascia di rispetto cimiteriale, dal vincolo idrogeologico e dalla conduzione di indagini necessarie per verificare il potenziale inquinamento del suolo (non è possibile stabilire, vista l'assenza di documentazione, se lo smaltimento dei materiali di risulta della demolizione sia avvenuto correttamente e se, all'epoca, il sito sia stato bonificato in considerazione delle lavorazioni che venivano eseguite nella fornace. In aggiunta, non è possibile stabilire se il capannone non demolito e riutilizzato è effettivamente quello licenziato con la pratica del 1968; in tal caso, sarebbe opportuno verificare se lo smaltimento delle lastre di copertura, nella pratica edilizia dichiarate in eternit, sia stato correttamente effettuato, visto che dal sito dell'Arpa Piemonte le lastre in amianto individuate sono esclusivamente della porzione di fabbricato in aderenza non di proprietà della Strevi Solai s.r.l., ma in origine parte dello stabilimento produttivo).



Non potendo, in questa sede, ipotizzare un progetto per un nuovo insediamento produttivo



con i relativi costi di costruzione, ma supponendo che l'intervento sia comunque attuabile nonostante i vincoli di PRG e che non sia necessaria la bonifica dell'intera area, si procederà con la valutazione del solo terreno edificabile.

Nella stima sono considerati, oltre ai costi presunti di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta, altri aspetti, quali, ad esempio, la posizione all'interno del contesto urbano (singola area produttiva inserita in un contesto esclusivamente agricolo) e rispetto alle principali vie di comunicazione (lontana dalle autostrade), nonché eventuali ulteriori limitazioni di carattere paesaggistico (da verificare se rientra nella buffer-zone dei siti UNESCO).

Per tutte le ragioni di cui sopra, si reputa congruo attribuire un valore ai terreni edificabili in area D1 pari a circa € 5,00 al mq, che tiene conto anche del rapporto massimo di copertura della superficie fondiaria al netto della dismissione per servizi, dell'ipotetico costo di costruzione di un nuovo capannone industriale prefabbricato, dell'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato e delle detrazioni dovute alle limitazioni presenti sull'intera area.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in strada Fornace – strada Pizio

n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 923, categoria F/2

Derivante da:

- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64133
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 959.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64131
- DIVISIONE Trascrizione n. 958.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- FRAZIONAMENTO del 01/02/2000 in atti dal 01/02/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B00348.1/2000);
- VARIAZIONE del 30/01/1996 in atti dal 05/05/1999 FRAZIONAMENTO-FUSIONE-VARIATA DESTINAZIONE-PROG.FIN.98-CLASSAMENTO (n. 5/1996)



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 924, categoria F/2

Derivante da:

- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64133
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 959.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64131
- DIVISIONE Trascrizione n. 958.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- FRAZIONAMENTO del 01/02/2000 in atti dal 01/02/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B00348.1/2000);
- VARIAZIONE del 30/01/1996 in atti dal 05/05/1999 FRAZIONAMENTO-FUSIONE-VARIATA DESTINAZIONE-PROG.FIN.98-CLASSAMENTO (n. 5/1996)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 17, particella 925, categoria F/2

Derivante da:

- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64133
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 959.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64131
- DIVISIONE Trascrizione n. 958.1/2000 in atti dal 25/02/2000; - FRAZIONAMENTO del 01/02/2000 in atti dal 01/02/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B00348.1/2000); - VARIAZIONE del 30/01/1996 in atti dal 05/05/1999 FRAZIONAMENTO-FUSIONE-VARIATA DESTINAZIONE-PROG.FIN.98-CLASSAMENTO (n. 5/1996)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 926, categoria F/2

Derivante da:

- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64133
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 959.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64131
- DIVISIONE Trascrizione n. 958.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- FRAZIONAMENTO del 01/02/2000 in atti dal 01/02/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B00348.1/2000);



- VARIAZIONE del 30/01/1996 in atti dal 05/05/1999 FRAZIONAMENTO-FUSIONE-VARIATA DESTINAZIONE-PROG.FIN.98-CLASSAMENTO (n. 5/1996)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 17, particella 927, categoria F/2

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 810.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FAL Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64131
- DIVISIONE Trascrizione n. 958.2/2000 in atti dal 25/02/2000;
- FRAZIONAMENTO del 01/02/2000 in atti dal 01/02/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 800348.1/2000);
- VARIAZIONE del 30/01/1996 in atti dal 05/05/1999 FRAZIONAMENTO-FUSIONE-VARIATA DESTINAZIONE-PROG.FIN.98-CLASSAMENTO (n. 5/1996)

Note: si veda quanto riportato in premessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – Terreni agricoli

agricolo sito in strada Fornace – strada Pizio n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di . Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 17, particella 204, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 62 ca 05, reddito dominicale: € 6,41, reddito agrario: € 1,60

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 811.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal



11/02/2003;

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/1996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1122
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 20 registrato in data 07/01/1997 - Voltura n. 1557.1/1997 in atti dal 24/02/1997

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ., foglio 17, particella 229, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 56 ca 30, reddito dominicale: € 5,82, reddito agrario: € 1,45

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 811.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/1996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1122
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 20 registrato in data 07/01/1997
- Voltura n. 1557.1/1997 in atti dal 24/02/1997

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 17, particella 236, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 64 ca 50, reddito dominicale: € 6,66, reddito agrario: € 1,67

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 811.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/1996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1122
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 20 registrato in data 07/01/1997
- Voltura n. 1557.1/1997 in atti dal 24/02/1997

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ., foglio 17, particella 237, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 10 ca 90, reddito dominicale: € 1,13, reddito agrario: € 0,28

Derivante da:



- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 811.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/1996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1122
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 20 registrato in data 07/01/1997
- Voltura n. 1557.1/1997 in atti dal 24/02/1997

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 17, particella 238, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 13 ca 60, reddito dominicale: € 1,40, reddito agrario: € 0,35

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 811.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/1996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1122
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 20 registrato in data 07/01/1997
- Voltura n. 1557.1/1997 in atti dal 24/02/1997

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 17, particella 239, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 32 ca 60, reddito dominicale: € 3,37, reddito agrario: € 0,84

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 811.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/1996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1122
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 20 registrato in data 07/01/1997
- Voltura n. 1557.1/1997 in atti dal 24/02/1997

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 17, particella 241, qualità BOSCO CEDUO, classe



2, superficie catastale ha 00 are 17 ca 00, reddito dominicale: € 1,76, reddito agrario: € 0,44

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 811.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/1996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1122
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 20 registrato in data 07/01/1997
- Voltura n. 1557.1/1997 in atti dal 24/02/1997

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 17, particella 655, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 14 ca 30, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 0,37

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 811.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/1996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1122
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 20 registrato in data 07/01/1997
- Voltura n. 1557.1/1997 in atti dal 24/02/1997

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ,, foglio 17, particella 235, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 94 ca 70, reddito dominicale: € 9,78, reddito agrario: € 2,45

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 810.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003; - Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FAL Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64131
- Trascrizione n. 958.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 31/03/1994 Pubblico ufficiale TRIB. ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 27



- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 1073 registrato in data 19/04/1994
- Voltura n. 920.1/1995 in atti dal 14/12/1998

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: .., foglio 17, particella 339, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale ha 00 are 05 ca 40, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,08

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 810.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FAL Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64131
- Trascrizione n. 958.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 31/03/1994 Pubblico ufficiale TRIB. ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 27
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 1073 registrato in data 19/04/1994
- Voltura n. 920.1/1995 in atti dal 14/12/1998

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: .., foglio 17, particella 967, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 00 are 04 ca 50, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,12

Derivante da:

- Atto del 23/01/2003 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 70679
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 810.1/2003 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 11/02/2003;
- Atto del 14/02/2000 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FAL Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 64131
- Trascrizione n. 958.1/2000 in atti dal 25/02/2000;
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 31/03/1994 Pubblico ufficiale TRIB. ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 27
- UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione n. 1073 registrato in data 19/04/1994
- Voltura n. 920.1/1995 in atti dal 14/12/1998

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento è a carattere prevalentemente agricola, al di fuori del centro abitato.

Caratteristiche zona: Agricola

Area urbanistica: agricola traffico locale/nullo con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Siti UNESCO – Paesaggi vitivinicoli del Piemonte

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Cassine (AL), strada Fornace – strada Pizio n. 2

Occupato da società locataria

Opponibilità ai terzi: no

Identificativo corpo: B - Terreni agricoli

agricolo sito in Cassine (AL), strada Fornace – strada Pizio 2

Liberi

Opponibilità ai terzi: no

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. contro

Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 01/04/2019 ai nn. 2260/255; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 585.000,00

Note: Grava su tutti i beni pignorati della procedura in Comune di Cassine.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Iscritta all'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 21/12/2021 ai nn. 10447/1200; Importo ipoteca: € 320.341,62; Importo capitale: € 160.170,81



Note: Grava su tutti i beni identificati al N.C.E.U. ai fogli 17 e 18 (ad eccezione di bene identificato al foglio 18, mappale 628, sub. 35, cat. F/1), e sui seguenti beni identificati a N.C.T. al foglio 17, mappali 204, 229, 235, 236, 239, 241

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di GROGU SPV S.R.L. contro Derivante da: atto giudiziario; trascritto all'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 12/01/2023 ai nn. 219/151

Note: grava su tutti i beni della procedura siti in Comune di Cassine

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Titolare/Proprietario: . dal 14/02/2000 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Enrico Mangini Marana Falconi, in data 14/02/2000, ai nn. 64133/12777; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA, in data 24/02/2000, ai nn. 1349/959.

Note: immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 17 mappali 923, 924, 925, 926, fabbricati collabenti F/2.

Note: nell'atto vengono indicate "(...) *Le variazioni catastali per ogni mappale (...) sono derivate da: Denuncia di Cambiamento Modello 3/SPC N. 34824 del 23 ottobre 1995, Denuncia di Variazione N. 5/96 del 30 gennaio 1996, tipo di frazionamento N. 4716/99 del 10 dicembre 1999 e Denuncia di Variazione N. Prot. B00348/2000 del 1° febbraio 2000(...)*"

Titolare/Proprietario: dal 23/01/2003 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Enrico Mangini Marana Falconi, in data 23/01/2003, ai nn. 70679/15306; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA, in data 10/02/2003, ai nn. 1184/810.

Note: beni identificati al N.C.E.U. al foglio 17, mappale, 927 e al N.C.T. al foglio 17, mappali 235, 283, 339, 927 (il frazionamento del mappale 283 ha dato origine al mappale 967), 204, 229, 236, 237, 238, 239, 241, 655

Continuità delle trascrizioni: Si



Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici;

B - Terreni agricoli

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in strada Fornace – strada Pizio n. 2

Numero pratica: 12

Intestazione: S.a.S. Vaseria di Cassine

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio industriale - progetto di fornace per la produzione di vasi per fiori

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/08/1964 al n. di prot. 2585

Rilascio in data 21/08/1964 al n. di prot. 12

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in strada Fornace – strada Pizio n. 2

Numero pratica: 27

Intestazione: S.a.S. Vaseria di Cassine

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento della fabbrica mediante la costruzione di un capannone in ferro prefabbricato e capannone in muratura per ricovero macchinari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/05/1965 al n. di prot. 1813

Rilascio in data 15/07/1965 al n. di prot. 27

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in strada Fornace – strada Pizio n. 2

Numero pratica: 37

Intestazione: S.a.S. Vaseria di Cassine

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di capannone industriale prefabbricato per la copertura dei forni per essiccatoi alla Toscana

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1965 al n. di prot. 2764 ?

Rilascio in data 02/09/1965 al n. di prot. 34

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in strada Fornace – strada Pizio n. 2

Numero pratica: 36



Intestazione: Vaseria di Cassine s.a.s.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di capannone industriale in prefabbricati metallici della ditta SAE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1966 al n. di prot. 2387

Rilascio in data 28/07/1966 al n. di prot. 30

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in strada Fornace – strada Pizio n. 2

Numero pratica: 41

Intestazione: Vaseria i Cassine s.p.A.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di capannone per la produzione di vasi da fiori

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1968 al n. di prot. 2471

Rilascio in data 10/08/1968 al n. di prot. 37/68

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in strada Fornace – strada Pizio n. 2

Numero pratica: 52

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione piccolo fabbricato da adibire a nuovi servizi igienici, spogliatoi, locale prove calcestruzzi, a servizio dell'Azienda "STREVI SOLAI SRL"

Oggetto: Ristrutturazione edificio

Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 4567

NOTE: Intervento mai realizzato

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18/02/2000, la Strevi Solai s.r.l. si impegnavano con atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Cassine a dismettere il 10% dell'area produttiva individuata al foglio 17, mappali 923, 924, 925 e 926 per attrezzature e servizi ad uso pubblico, così come previsto dall'allora PRG, a seguito di costruzione di nuovo capannone industriale e relativi impianti (miscelazione, betonaggio, vasca raccolta acque peso).

Nell'atto unilaterale si cita una domanda di concessione edilizia presentata in data 22/11/1999 il cui progetto ha ottenuto parere favorevole dall'ASL in data 27/01/2000 e, inoltre, che la soc. Strevi Solai aveva richiesto il trasferimento a proprio favore della concessione edilizia conseguente al parere della commissione.

Nonostante le ricerche condotte dal tecnico del comune di Cassine in archivio, non è stata trovata la pratica edilizia sopracitata.



L'unica domanda di Permesso di Costruire a nome dalla . ritrovata è quella presentata nel 2012 prot. n. 3 per "costruzione di nuovo capannone industriale". Il Permesso di Costruire non è mai stato rilasciato.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Note: si veda quanto riportato in Premessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

strada Fornace – strada Pizio n.2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 09 del 12/04/2011 - Variante approvata con deliberazione n. 3 CC del 10/04/2012
Zona omogenea:	Zona D1 - Zona E
Norme tecniche di attuazione:	Aree ed edifici di tipo D1 - Art. 10, lettera D, punto 1 Aree Agricole di tipo E - Art. 10, lettera E - Delimitazione aree soggette a vincolo idrogeologico N.T.A. art. 11, punto 6 Delimitazione zone di rispetto dei cimiteri Art. 11_punto 1_lettera C e Art. 13_punto 1 Classe II - Allegato 2, punto 1, lettera C Classe IIIa - Allegato 2, punto 1, lettera D
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Si, ma da verificare
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note: si veda quanto riportato in Premessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica (l'intero complesso è in abuso edilizio)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici



Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Complesso produttivo composto da:

- palazzina uffici a un piano fuori terra con copertura a falde e manto in coppi;
 - capannone parzialmente tamponato con struttura metallica e copertura curva in lastre ondulate;
 - capannone prefabbricato in c.a. di più recente costruzione aperto su quattro lati.
- Completa la proprietà interamente recintata, un piccolo fabbricato in stato di abbandono che sarebbe dovuto essere oggetto di ristrutturazione per la realizzazione di locali spogliatoi e servizi igienici per gli operai e un piazzale di grandi dimensioni per lo stoccaggio delle lastre prefabbricate. Rimane a memoria dell'originaria attività produttiva, la ciminiera della fornace.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Terreni in area D1 identificati al f.17, mappali 923, 924, 925, 926, 927	sup reale	mq 29.347,00	1,00	mq 29.347,00
		29.374,00		29.374,00

Descrizione: Terreni agricoli di cui al punto B - Terreni agricoli

Terreni agricoli incolti a ridosso dell'impianto produttivo lasciati a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto



1/1 di : .- Plena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37.585,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Tessitura prevalente: bosco

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Stato di manutenzione generale: nessuno – i terreni sono lasciati incolti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreni agricoli di cui al punto B – Terreni agricoli

Destinazione	Parametro	Superficie regie/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco ceduo	sup reale netta	37.585,00	1,00	37.585,00
		37.585,00		37.585,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

corpo A – Complesso produttivo

- si veda quanto riportato in Premessa. Il valore ritenuto congruo è di circa 5,00 €/mq.

corpo B – Terreni agricoli

- Dopo aver verificato la presenza sul mercato e alle aste giudiziarie di beni simili nel Comune di Cassine e nei centri limitrofi, dopo aver consultato i valori medi riportati dai principali osservatori del mercato immobiliare, considerando la posizione, la forma e lo stato in cui i beni pignorati si trovano, si reputa congruo un valore al mq pari a circa € 0,60.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Cassine;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;



Ufficio tecnico di Cassine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria anno 2023

Regione n. 6/A – Medio Bormida

terreno Bosco Ceduo da 0,53 a 0,98 €/mq

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria..

8.3 Valutazione corpi:

A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici, terreni. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Terreno seminativo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.735,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

Terreni edificabili area D1	29.347,00	€ 5,00	€ 146.735,00
--------------------------------	-----------	--------	--------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 146.735,00
Valore Corpo	€ 146.735,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 146.735,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.735,00

B - Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.735,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

Bosco ceduo	37.585,00	€ 0,60	€ 25.551,00
-------------	-----------	--------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.551,00
Valore Corpo	€ 25.551,00



Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.551,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.551,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Complesso Produttivo - Capannoni e palazzina uffici	Terreni identificati al foglio 17, mappali 923, 924, 925, 926, 927	29.347,00	€ 146.735,00	€ 146.735,00
B - Terreni agricoli	Terreni agricoli	37.585,00	€ 25.551,00	€ 25.551,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova:

Lotto 002 - Complesso Industriale

€ 146.735,00

Lotto 003 - Terreni agricoli

€ 25.551,00



Beni in Cassine (AL)
c.so Marconi n. 20/A

Lotto: 004 - Appartamento, cantina e box auto

Lotto 005 - Appartamento, cantina e box auto

Lotto 006 - Box auto e cantina

Lotto 007 - Box auto e cantina

Lotto 008 - Box auto

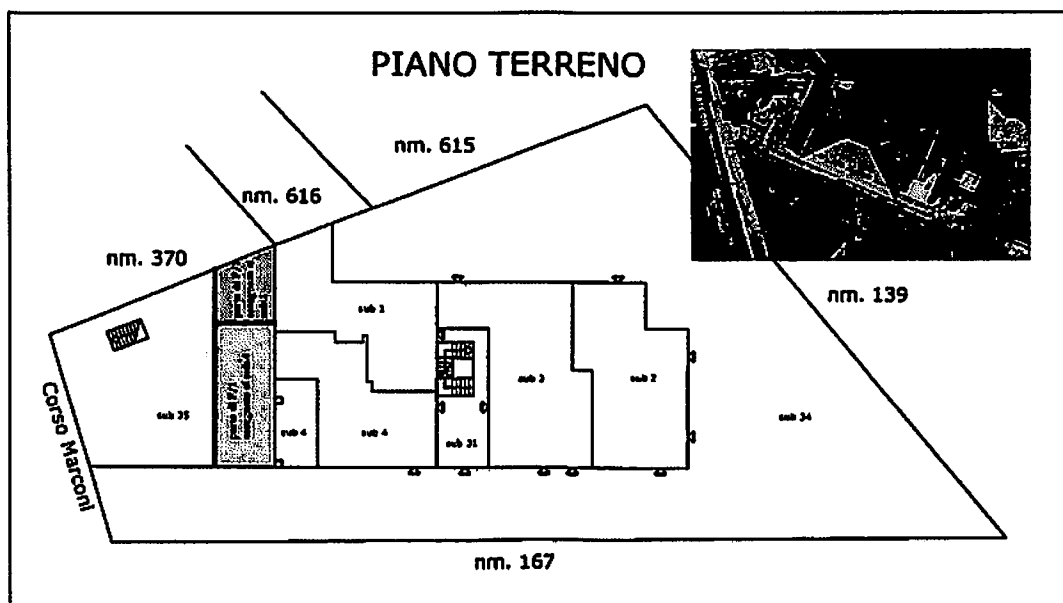
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 23-02-2023

PREMESSA

L'area urbana F/1 identificata al sub. 35 è indicata in elaborato planimetrico come unica. Nella realtà è stata frazionata in tre differenti porzioni e solo una è stata "assegnata" come giardino al subalterno 4 (le altre due sono rispettivamente parte di giardino assegnata al subalterno 1 e parte di cortile comune a tutto il fabbricato).

Per regolarizzare la situazione è necessario frazionare il subalterno come indicato nella circolare E/11 del 2023 dell'AdE con causale "ridefinizione di corte" con presentazione di DOCFA e aggiornamento dell'elaborato planimetrico (il sub. 35 viene soppresso e vengono costituiti 3 nuovi subalterni).



Non è quindi possibile, al momento, assegnare il bene ad un lotto di vendita.



A N.C.E.U. è individuata al foglio 18, mappale 628, sub.35, F/1 Area Urbana, consist. 18 9mq

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto 004 - Identificativo corpo: A - Appartamento, cantina e box auto.

Abitazione di tipo civile [A2], Box auto [C/6], Cantina [C/2] siti in Cassine

(AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 628, subalterno 4, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 73 mq, rendita € 278,89

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 628, subalterno 16, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € 76,69

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 628, subalterno 29, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 13,01

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale è indicato erroneamente un WC con ingresso dalla camera, in realtà è un piccolo ripostiglio/cabina armadi. Entrambi i vani a Catasto sono considerati accessori diretti e



vengono conteggiati nello stesso modo, tuttavia si ritiene più opportuno rettificare l'errore con una pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Regolarizzabili mediante: Redazione di pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica del sub. 4

Tributi catastali - n. 1 DOCFA : € 50,00

Compenso professionista stimato: € 400,00

Oneri Totali: € 450,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Lotto 005 - Identificativo corpo: B - Appartamento, cantina e box auto.

Abitazione di tipo civile [A2], Box auto [C/6], Cantina [C/2] siti in Cassine (AL)

CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: .. foglio 18, particella 628, subalterno 7, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 126 mq, rendita € 433,82

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: .. foglio 18, particella 628, subalterno 15, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 58 mq, rendita € 164,75

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: .. foglio 18, particella 628, subalterno 24, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 17,35

Pag. 51 di 74

Ver. 3.0

Edicom Finance sr



Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento individuato al sub. 7 - in planimetria catastale sono indicati invertiti i locali cucina e camera nella zona giorno. Entrambi i locali a Catasto sono considerati vani principale e vengono conteggiati nello stesso modo, tuttavia si ritiene più opportuno rettificare l'errore con una pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Tributi catastali - € 50,00

Compenso del professionista: € 400,00

Totale € 450,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Lotto 006 - Identificativo corpo: C,- Box auto e cantina.

Box auto [C/6], Cantina [C/2] siti in Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 18, particella 628, subalterno 17, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita € 65,33

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 18, particella 628, subalterno 27, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 13,01

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE



(n. 3001.1/2004)

In fase di sopralluogo non si sono rilevate difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Lotto 007 - Identificativo corpo: D - Box auto e cantina.

Box auto [C/6], Cantina [C/2] siti in Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 18, particella 628, subalterno 18, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 51,13

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: . foglio 18, particella 628, subalterno 30, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita € 7,59

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

In fase di sopralluogo non si sono rilevate difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Lotto 008 - Identificativo corpo: E - Box auto

Box auto [C/6], sito in Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: foglio 18, particella 628, subalterno 14, indirizzo c.so Marconi 20/A, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 mq, rendita € 147,71

Derivante da:
- COSTITUZIONE del 24/11/2004 Pratica n. AL0215053 in atti dal 24/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2004)

In fase di sopralluogo non si sono rilevate difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piccolo condominio situato in posizione appena periferica rispetto al centro di Cassine, all'ingresso del paese lungo la direttiva principale che collega Alessandria ad Acqui Terme.

Le tipologie prevalenti di questa zona sono bassi fabbricati mono o plurifamiliari, con cortile o giardino di pertinenza e autorimesse esclusive.

Caratteristiche zona: Residenziale

Area urbanistica: Residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Siti UNESCO – Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte

Attrazioni storiche: Chiesa di San Francesco a Cassine, Reperti Romani di Acqui Terme, Museo Archeologico di Acqui Terme, Abbazia di Santa Giustina a Sezzadio.

Principali collegamenti pubblici: Pullman linea Alessandria – Acqui Terme; FF.SS. Linea Alessandria - Savona

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento, cantina e box auto

Abitazione di tipo civile [A2], Box auto [C/6], Cantina [C/2] siti in Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Libero

Opponibilità ai terzi: no

Identificativo corpo: B - Appartamento, cantina e box auto

Abitazione di tipo civile [A2], Box auto [C/6], Cantina [C/2] siti in Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Libero



Opponibilità ai terzi: no

Identificativo corpo: C - Box auto e cantina

Box auto [C/6], Cantina [C/2] siti in Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Libero

Opponibilità ai terzi: no

Identificativo corpo: D - Box auto e cantina

Box auto [C/6], Cantina [C/2] siti in Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Libero

Opponibilità ai terzi: no

Identificativo corpo: E - Box auto doppio

Box auto [C/6] sito in Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Libero

Opponibilità ai terzi: no

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. contro

Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 01/04/2019 ai nn. 2260/255; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 585.000,00

Note: Grava su tutti i beni pignorati della procedura in Comune di Cassine.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro ; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Iscritta all'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 21/12/2021 ai nn. 10447/1200; Importo ipoteca: € 320.341,62; Importo capitale: € 160.170,81

Note: Grava su tutti i beni identificati al N.C.E.U. ai fogli 17 e 18 (ad eccezione di bene identificato al foglio 18, mappale 628, sub. 35, cat. F/1), e sui seguenti beni identificati a N.C.T. al foglio 17, mappali 204, 229, 235, 236, 239, 241

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di GROGU SPV S.R.L. contro ; Derivante da: atto giudiziario; trascritto all'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 12/01/2023 ai nn. 219/151

Note: grava su tutti i beni della procedura siti in Comune di Cassine

- Domanda Giudiziale:

DOMANDA GIUDIZIALE; trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio- Servizio



di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 03/03/2010 ai nn. 1680/1084

Note: relativa a tutti i beni identificati al N.C.E.U. al foglio 18

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Complesso Produttivo - Capannoni e pala - Appartamento, cantina e box auto;

B - Appartamento, cantina e box auto;

C - Box auto e cantina;

D - Box auto e cantina;

E - Box auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo:

A - Appartamento, cantina e box auto;

B - Appartamento, cantina e box auto;

C - Box auto e cantina;

D - Box auto e cantina;

E - Box auto

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna nota - gli immobili sono disabitati da alcuni anni.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Scaduti - sub. 4 APE n. 2010 102234 0055; sub. 7 APE n. 2010 102234 0057

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: dal 17/06/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Enrico Mangini Marana Falconi, in data 17/06/1998, ai nn. 61030/11353; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA, in data 25/06/1998, ai nn. 4867/3525.

Note: la STREVI SOLAI s.r.l. acquista terreno edificabile della sup. catastale di mq 1.510,00 con sovrastante fabbricato consistente in tettoia.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento, cantina e box auto



Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento, cantina e box auto

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto e cantina

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Box auto doppio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie comuni a tutti i lotti siti in Cassine, c.so Marconi n. 20/A

Numero pratica: 36

Intestazione: Arditi Lorenzo, Borreani Carla

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione di fabbricato industriale per successivo intervento edificatorio

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 14/06/1996 al n. di prot. 3175

Rilascio in data 24/01/1998 al n. di prot. 5/98

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Appartamento, cantina e box auto;

B - Appartamento, cantina e box auto;

C - Box auto e cantina;

D - Box auto e cantina;

E - Box auto

Numero pratica: 44

Intestazione: Arditi Lorenzo, Borreani Carla

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/07/1997 al n. di prot. 3949

Rilascio in data 05/09/1998 al n. di prot. 77/98

NOTE:

- Voltura della C.E. 77/98 in data 03/05/1998 - allegata alla pratica in seguito alla compravendita del 25/06/1998 del bene alla soc. Strevi Solai s.r.l.;

- C.E. n. 3/2003 del 15/02/2003 "Sanatoria - Variante della costruzione del muro di recinzione";

- C.E. n. 4/2003 del 15/02/2003 "C.E. 77/98 scaduta per decorrenza di termini - opere ancora da realizzare per le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza dell'edificio";

- Pratica edilizia n. 5/2003 per variante alla Sanatoria alla C.E. 77/98 NON RILASCIATA - Pd.C. in Sanatoria n. 20/07 del 26/11/2007 per "Variante alla C.E. 77/98 del 05/09/1998 per costruzione di edificio plurifamiliare";



- Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata in data 13/02/2008; con Comunicazione prot. n. 2.084 del 31/03/2008 da parte del Responsabile del Procedimento geom. Lorenzo Tornato – "abitabilità attestata decorsi i tempi previsti dall'art.25 del D.P.R. 380/2001 (30 gg) e dopo l'acquisizione del certificato di prevenzione incendi (prat. N. 20706 del 17/10/2008 prot. n. 15054);
- DIA in Sanatoria n. 11 del 28/01/2008 prot. n. 610 per "realizzazione piccolo locale tecnico seminterrato".

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Appartamento, cantina e box auto;
- B - Appartamento, cantina e box auto;
- C- Box auto e cantina;
- D - Box auto e cantina;
- E- Box auto

7.1 Conformità edilizia:

In fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie presentate con la pratica in variante.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Appartamento, cantina e box auto;
- B - Appartamento, cantina e box auto;
- C- Box auto e cantina;
- D - Box auto e cantina;
- E - Box auto

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi a tutti i lotti

Cassine (AL) CAP: 15016, c.so Marconi n. 20/A

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 09 del 12/04/2011 - Variante approvata con deliberazione n. 3 CC del 10/04/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Aree ed edifici di tipo B2 - Art. 10, Lettera B, punto 2 A.4 Addensamento commerciale urbano minore – Art. 10_punto 4.2 Classe II - Allegato 2, punto 1, lettera C



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Appartamento, cantina e box auto;
- B - Appartamento, cantina e box auto;
- C - Box auto e cantina;
- D - Box auto e cantina;
- E - Box auto

LOTTO 004

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2], Box auto [C/6] e cantina [C/2] di cui al punto A - Appartamento, cantina e box auto

Appartamento piano terreno con ingresso su ampia zona giorno collegata tramite un disimpegno alla cucina, ai servizi igienici e alla camera da letto con cabina armadi.

Dalla cucina e dalla camera si accede a piccolo portico che si apre su un giardino recintato, parte del sub. 35, AREA URBANA (si veda quanto riportato in Premessa).

Completano il lotto una cantina (sub. 29) e un box auto (sub. 16) a piano seminterrato.

L'accesso alla rampa del piano seminterrato avviene sul retro del fabbricato, da via Moglia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Plena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 137,00

E' posto al piano: T - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/A; ha un'altezza utile interna di circa m.2,71

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati



n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento a piano terreno è in discrete condizioni generali. Nel corso del sopralluogo non si sono rilevati né stati fessurativi, né fenomeni di risalita di umidità rilevanti, ad eccezione di una formazione di muffa in cucina dovuta con buona probabilità a ponti termici e alla pavimentazione sconnessa del terrazzo soprastante. All'esterno, il cielino del portico presenta estese aree interessate da infiltrazioni e da conseguente distacco di intonaco. La pavimentazione del marciapiede interno è stata parzialmente rimossa e non ancora sostituita.

A piano seminterrato la cantina numero 11 è in condizioni normali, così come il box auto individuato con il numero 9.

Il garage è al momento occupato da materiale di varia natura e dovrebbe essere sgomberato.

Il soffitto del piano seminterrato, nelle parti comuni, presenta, in alcune aree, macchie dovute a infiltrazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: dalla dichiarazione allegata alla pratica edilizia

Balconi	materiale: c.a. condizioni: pessime
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: discrete
Solai	tipologia: Latero-cemento condizioni: discrete Riferito limitatamente a: piani abitativi
Solai	tipologia: solai prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano seminterrato
Strutture verticali	materiale: struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: persiane condizioni: discrete Riferito limitatamente: U.I. abitative
Infissi interni	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente: portoni box auto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente: U.I. abitative



Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente: piano seminterrato
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: Pareti interne materiale: intonaco al civile tinteggiato condizioni: discrete

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	allegata alla richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	allegata alla richiesta di agibilità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Appartamento PT	sup lordo di pavimento	74,00	1,00	74,00



box auto	sup lorda di pavimento	28,00	0,50	14,00
Cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60
Portico	sup lorda di pavimento	22,00	0,35	7,70
137,00			98,30	

LOTTO 005

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2], box auto [C/6], cantina [C/2] di cui al punto B - Appartamento, cantina e box auto

Appartamento al piano primo con ingresso su soggiorno direttamente collegato a due disimpegni: il primo permette l'accesso alla cucina, ad una cameretta e ad un piccolo ripostiglio; il secondo alla zona notte composta da due camere da letto e da due servizi igienici, uno dei quali cieco.

Completano l'immobile un'ampia terrazza che si sviluppa su due lati dell'appartamento e un balcone con accesso dal soggiorno.

A piano seminterrato la cantina è identificata al sub. 24 e il box auto doppio al sub. 15.

L'accesso alla rampa del piano seminterrato avviene sul retro del fabbricato, da via Moglia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 252,00

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/A; ha un'altezza utile interna di circa m.270

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento a piano primo è in sufficienti condizioni



generali. Nel corso del sopralluogo si sono rilevate fessurazioni e cavillature in corrispondenza, probabilmente, di pilastri e/o di passaggi impianti, che, tuttavia, non si reputano di particolare rilevanza.

Sono presenti anche alcune aree interessate da infiltrazioni con conseguente "sfarinamento" dell'intonaco in corrispondenza delle pareti esterne a confine con la terrazza, la cui pavimentazione è, in generale, in pessime condizioni di conservazione.

A piano seminterrato la cantina numero 6 è in condizioni normali, così come il box auto doppio identificato con il numero 5.

Il garage è al momento occupato da alcuni mobili e dovrebbe essere sgomberato.

Il soffitto del piano seminterrato, nelle parti comuni, presenta in alcune aree macchie dovute a infiltrazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: dalla dichiarazione allegata alla pratica edilizia

Balconi	materiale: c.a. condizioni: pessime
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: discrete
Solai	tipologia: Latero-cemento condizioni: discrete Riferito limitatamente a: piani abitativi
Solai	tipologia: solai prefabbricati a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano seminterrato
Strutture verticali	materiale: struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: persiane condizioni: discrete Riferito limitatamente: U.I. abitative
Infissi interni	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente: portoni box auto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente: U.I. abitative
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente: piano seminterrato
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete



Rivestimento

ubicazione: **Pareti interne** materiale: **intonaco al civile tinteggiato** condizioni: **discrete****Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	allegata alla richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	allegata alla richiesta di agibilità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Appartamento 1P	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
box auto doppio	sup lorda di pavimento	58,00	0,50	29,00
Cantina	sup lorda di pavimento	28,00	0,30	8,40



terrazzo	sup lorda di pavimento	80,00	0,35	28,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
252,00			146,90	

LOTTO 006

Descrizione: Garage o autorimessa [C/6], cantina [C/2] di cui al punto C - Box auto e cantina

Box auto a piano seminterrato individuato con il numero 6 e cantina individuata con il numero di interno 9.

L'accesso alla rampa del piano seminterrato avviene sul retro del fabbricato, da via Moglia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 36,00

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/a; ha un'altezza utile interna di circa m.3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto. Il soffitto del piano seminterrato, nelle parti comuni, presenta, in alcune aree, macchie dovute a infiltrazioni. Al momento del sopralluogo, all'interno del box, erano presenti pneumatici e altro materiale che dovrebbe essere rimosso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: dalla dichiarazione allegata alla pratica edilizia

Solai
tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles**
completato in opera condizioni: **scarse**



Riferito limitatamente a: piano seminterrato

Strutture verticali materiale: **struttura portante controterra in c.a. con tamponamenti in blocchi di cls** condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente: portoni box auto e porte cantine

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente: piano seminterrato

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	allegata alla richiesta di agibilità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Costi	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
Cantina	sup lorda di pavimento	12,00	0,20	2,40
		36,00		26,40

LOTTO 007

Descrizione: Garage o autorimessa [C/6], cantina [C/2] di cui al punto D: Box auto e cantina

Box auto a piano seminterrato individuato con il numero 7 e cantina individuata con il numero di interno 1.



L'accesso alla rampa del piano seminterrato avviene sul retro, da via Moglia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 28,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/a; ha un'altezza utile interna di circa m. 271

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto. Il soffitto del piano seminterrato, nelle parti comuni, presenta, in alcune aree, macchie dovute a infiltrazioni. Al momento del sopralluogo era occupato da un'autovettura che dovrebbe essere rimossa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: dalla dichiarazione allegata alla pratica edilizia

Solai **tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles**
completato in opera condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: piano seminterrato

Strutture verticali **materiale: struttura portante controterra in c.a. con**
tamponamenti in blocchi di cls condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni **tipologia: basculante** **materiale: metallo** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente: portoni box auto e porte cantine

Pavim. Interna **materiale: battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente: piano seminterrato

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	allegata alla richiesta di agibilità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,20	1,60
		28,00		21,60

LOTTO 008
Descrizione: Garage o autorimessa [C/6] di cui al punto E - Box auto doppio

Box auto doppio a piano seminterrato individuato con il numero 4.

L'accesso alla rampa del piano seminterrato avviene sul retro, da via Moglia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di .- Plena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 54,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/a; ha un'altezza utile interna di circa m.

271



L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto. Il soffitto del piano seminterrato, nelle parti comuni, presenta, in alcune aree, macchie dovute a infiltrazioni. Al momento del sopralluogo era occupato da un'autovettura che dovrebbe essere rimossa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: dalla dichiarazione allegata alla pratica edilizia

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles**
completato in opera condizioni: **scarse**
 Riferito limitatamente a: piano seminterrato

Strutture verticali materiale: **struttura portante controterra in c.a. con**
tamponamenti in blocchi di cls condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente: portoni box auto e porte cantine

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente: piano seminterrato

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	allegata alla richiesta di agibilità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
box auto doppio	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00



54,00	54,00
-------	-------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il più probabile valore dell'immobile pignorato, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliari, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel Comune di Cassine.

Si così rilevato che è in vendita un discreto numero di appartamenti simili per finiture e metratura agli immobili pignorati, con una richiesta iniziale al mq che varia da circa 470,00 a circa 940,00 €/mq.

Dall'esame delle aste giudiziarie immobiliari presso il Tribunale di Alessandria è risultato che non sono attualmente in vendita immobili analoghi per tipologia e posizione.

Considerando lo stato di manutenzione generale degli alloggi e delle pertinenze, si ritiene che il valore più probabile di mercato delle U.I. sia di circa 650,00 €/mq per gli alloggi e di circa 380,00 €/mq per i box auto (sono esterni al centro abitato, all'interno di una autorimessa collettiva a piano seminterrato con ingresso su strada laterale e, in generale, poco appetibili, se non per i condomini dello stesso fabbricato).

Si reputa opportuno, però, detrarre una percentuale che varia dal 5% al 15% per le condizioni dei ciellini e delle pavimentazioni (marciapiede e terrazza) degli alloggi pignorati e, più in generale per le condizioni esterne del fabbricato (evidenti aree interessate da umidità di risalita o da infiltrazioni nelle parti comuni a piano seminterrato; condizioni precarie della pavimentazione dei balconi e delle terrazze con conseguenti problemi di infiltrazioni e distacchi di intonaco nei ciellini).

Come già evidenziato in premessa, non sarà attribuito alcun valore alla parte di giardino recintato in uso esclusivo dell'appartamento a piano terreno.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - comune di Cassine;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Cassine;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI,
Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: D1 - Periferica/ZONA DI ESPANSIONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 620

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Tipologia: Box auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 610

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Borsino Immobiliare - Comune di Cassine

Zona: D1 - Periferica/di espansione

Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona

da 347,00 a 548,00 €/mq;

Box e Autorimessa

da 333,00 a 521,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 004

A - Appartamento, cantina e box auto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.505,50.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
--------------	------------	-----------------	--------



	Equivalente		Complessivo
Appartamento PT	74,00	€ 650,00	€ 48.100,00
box auto	14,00	€ 650,00	€ 9.100,00
Cantina	2,60	€ 650,00	€ 1.690,00
Portico	7,70	€ 650,00	€ 5.005,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.895,00
Detrazione del 10.00%			€ - 6.389,50
Valore Corpo			€ 57.505,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.505,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.505,50

LOTTO 005**B - Appartamento, cantina e box auto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.162,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento 1P	80,00	€ 650,00	€ 52.000,00
box auto doppio	29,00	€ 650,00	€ 18.850,00
Cantina	8,40	€ 650,00	€ 5.460,00
Terrazzo	28,00	€ 650,00	€ 18.200,00
balcone	1,50	€ 650,00	€ 975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.485,00
Detrazione del 15.00%			€ -14.322,75
Valore Corpo			€ 81.162,25
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.162,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.162,25

LOTTO 006**C - Box auto e cantina. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.530,40.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box auto	24,00	€ 380,00	€ 9.120,00
Cantina	2,40	€ 380,00	€ 912,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.032,00
Detrazione del 5.00%			€ - 501,60
Valore Corpo			€ 9.530,40
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.530,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.530,40

D - Box auto e cantina. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.797,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box auto	20,00	€ 380,00	€ 7.600,00
Cantina	1,60	€ 380,00	€ 608,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.208,00
Detrazione del 5.00%			€ - 410,40
Valore Corpo			€ 7.797,60
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.797,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.797,60

E - Box auto doppio. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.494,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box auto doppio	54,00	€ 380,00	€ 20.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.520,00
Detrazione del 5.00%			€ - 1.026,00
Valore Corpo			€ 19.494,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.494,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.494,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 004	Appartamento, box auto e cantina	98,30	€ 57.505,50	€ 57.505,50
LOTTO 005	Appartamento, box auto e cantina	146,90	€ 81.162,25	€ 81.162,25
LOTTO 006	Box auto e cantina	26,40	€ 9.530,40	€ 9.530,40
LOTTO 007	Box auto e cantina	21,60	€ 7.797,60	€ 7.797,60
LOTTO 008	Box auto doppio	54,00	€ 19.494,00	€ 19.494,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Lotto 004 € 450,00

Lotto 005 € 450,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Lotto 004 € 57.055,50

Lotto 005 € 80.712,25

Lotto 006 € 9.530,40

Lotto 007 € 7.797,60

Lotto 008 € 19.494,00

Data generazione:

05-02-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Chiara Caniggia

in allegato:

- visure storiche N.C.E.U., N.C.T.; estratti di mappa; planimetrie catastali
- documentazione fotografica
- pratiche edilizie
- note di trascrizione atti e formalità

