

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **194/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2023 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Attività artigianale con annessa abitazione**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Laguzzi  
**Codice fiscale:** LGZCST73P21F965G  
**Studio in:** Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure  
**Telefono:** 0143 745887  
**Email:** cristianolaguzzi@gmail.com  
**Pec:** cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

---

**11 Gennaio 2023**



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Casale Fossaghello snc - Costa Vescovato (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

**Corpo:** A - Box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 186, subalterno 3, indirizzo Loc. Casale Fossaghello, piano S1, comune Costa Vescovato, categoria C/6, classe U, superficie mq. 65, rendita € € 107,42

**Corpo:** B - Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 186, subalterno 4, indirizzo Loc. Casale Fossaghello, piano S1-1, comune Costa Vescovato, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie mq. 172, rendita € € 361,52

**Corpo:** C - Opificio

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 186, subalterno 5, indirizzo Loc. Casale Fossaghello, piano T-1, comune Costa Vescovato, categoria D/7, rendita € € 6.264,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Casale Fossaghello snc - Costa Vescovato (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

**Corpo:** A - Box

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B - Abitazione

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** C - Opificio

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** - Casale Fossaghello snc - Costa Vescovato (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

**Corpo:** A - Box

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C - Opificio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - Casale Fossaghello snc - Costa Vescovato (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

**Corpo:** A - Box

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS. - c.f. OMISSIS

**Corpo:** B - Abitazione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS. - c.f. OMISSIS

**Corpo:** C - Opificio

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS. - c.f. OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Beni:** - Casale Fossaghello snc - Costa Vescovato (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

**Corpo:** A - Box

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C - Opificio

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** - Casale Fossaghello snc - Costa Vescovato (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

**Corpo:** A - Box

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C - Opificio

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Casale Fossaghello snc - Costa Vescovato (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

**Corpo:** A - Box

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** B - Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** C - Opificio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - Casale Fossaghello snc - Costa Vescovato (AL) - 15050

**Lotto:** 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

**Valore complessivo intero:** 546.322,50

**VALORE DEFINITIVO DI STIMA € 545.000,00**

## Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 09/01/2023 alla presenza del Sig. OMISSIS, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito in Costa Vescovato (AL) oggetto di stima.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno dei beni pignorati, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle aree.

### Lotto: 01 - Attività artigianale con annessa abitazione

Beni in **Costa Vescovato (AL)**  
Frazione **Casale Fossaghello snc**

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

**Data di presentazione:** 03-09-2022

La documentazione è sostituita dalla certificazione notarile a firma del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA).

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### Identificativo corpo: A - Box.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casale Fossaghello snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Fraz. Arpicella, 28 - Costa Vescovato (AL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 186, subalterno 3, indirizzo Loc. Casale Fossaghello, piano S1, comune Costa Vescovato, categoria C/6, classe U, superficie mq. 65, rendita € € 107,42

Derivante da: variazione del 14/11/2005 pratica AL0181823 dei mappali 186 subb 1 e 2.

Confini: L'intero compendio di proprietà confine con: Strada comunale, particelle 178 e 2 dello stesso Fg. 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

##### Identificativo corpo: B - Abitazione.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casale Fossaghello snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Fraz. Arpicella, 28 - Costa Vescovato (AL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 186, subalterno 4, indirizzo Loc. Casale Fossaghello, piano S1-1, comune Costa Vescovato, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie mq. 172, rendita € € 361,52

Derivante da: variazione del 14/11/2005 pratica AL0181823 dei mappali 186 subb 1 e 2.

Confini: L'intero compendio di proprietà confine con: Strada comunale, particelle 178 e 2 dello stesso Fg. 4

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale:**

note: A seguito del sopralluogo si è constatato che, seppur vi sia corrispondenza con le ripartizioni interne, tutto il piano terra accatastato come uffici a servizio dell'attività (facenti parte del Sub.5), è di fatto utilizzato come residenza in contrasto con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Mantenendo invariata quindi la destinazione sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi al fine di ottenere l'allineamento con quanto dichiarato a catasto. Ovvero sarà necessario al piano primo realizzare ed attrezzare il locale cucina come indicato.

**Identificativo corpo: C - Opificio.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Casale Fossaghello snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Fraz. Arpicella, 28 - Costa Vescovato (AL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 186, subalterno 5, indirizzo Loc. Casale Fossaghello, piano T-1, comune Costa Vescovato, categoria D/7, rendita € € 6.264,00

Derivante da: variazione del 14/11/2005 pratica AL0181823 dei mappali 186 subb 1 e 2.

Confini: L'intero compendio di proprietà confine con: Strada comunale, particelle 178 e 2 dello stesso Fg. 4

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale:**

note: A seguito del sopralluogo si è constatato che, seppur vi sia corrispondenza con le ripartizioni interne, tutto il piano terra accatastato come uffici a servizio dell'attività, è di fatto utilizzato come residenza, facendo corpo con il Sub. 4, in contrasto con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Mantenendo invariata quindi la destinazione sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi al fine di ottenere l'allineamento con quanto dichiarato a catasto. Ovvero sarà ripristinare lo stato dei luoghi riportando gli ambienti del Piano terra ad uso uffici.

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

Il Compendio oggetto di valutazione risulta essere un piccolo insediamento artigianale, a cui è annesso il fabbricato residenziale utilizzato come abitazione dagli esecutati. I beni si trovano in una piccola frazione poco fuori dal centro del comune di Costa Vescovato (AL), in Strada Comunale del Fossaghetto che collega la SP 130 con la SP 125.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** sportive

**Importanti centri limitrofi:** Castellania, paese Natale di Fausto Coppi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Box**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Vescovato (AL),

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Abitazione**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Costa Vescovato (AL),

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C - Opificio**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Costa Vescovato (AL),

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS. - c.f. OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto all'Agenda del Territorio di Tortona in data 11/04/2006 ai nn. 1456/300; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto all'Agenda del Territorio di Tortona in data 26/07/2022 ai nn. 2553/1879.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Box**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Opificio**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Box**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Vescovato (AL),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non ricorre il caso.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non ricorre il caso  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - Abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Costa Vescovato (AL),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non ricorre il caso.  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun attestato di prestazione energetica.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C - Opificio**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Costa Vescovato (AL),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non ricorre il caso.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non ricorre il caso.  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun attestato di prestazione energetica.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Proprietario:** OMISSIS - c.f. OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Pernigotti Giuseppe in Tortona (AL), in data 17/11/1994, ai nn. 66741/17118; trascritto all'Agenzia del Territorio di Tortona, in data 01/12/1994, ai nn. 2920/2147.

Note: La donazione è avvenuta dal signor OMISSIS nato a Costa Vescovato il 22/6/1926.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Box

**Proprietario:** OMISSIS - c.f. OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Pernigotti Giuseppe in Tortona (AL), in data 17/11/1994, ai nn. 66741/17118; trascritto all'Agenzia del Territorio di Tortona, in data



01/12/1994, ai nn. 2920/2147.

Note: La donazione è avvenuta dal signor OMISSIS nato a Costa Vescovato il 22/6/1926.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione

**Proprietario:** OMISSIS - c.f. OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Pernigotti Giuseppe in Tortona (AL), in data 17/11/1994, ai nn. 66741/17118; trascritto all'Agenzia del Territorio di Tortona, in data 01/12/1994, ai nn. 2920/2147.

Note: La donazione è avvenuta dal signor OMISSIS nato a Costa Vescovato il 22/6/1926.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Opificio

Continuità delle trascrizioni riferita a tutti i corpi: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Relative a:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casale Fossaghello snc**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casale Fossaghello snc**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Casale Fossaghello snc**

Le pratiche edilizie sottoelencate hanno determinato negli anni la configurazione attuale del compendio immobiliare ed hanno interessato separatamente e non tutti i corpi che lo compongono.

**Numero pratica: 5/96 e successive varianti.**

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione complesso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/10/1996 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/11/2009 al n. di prot.

NOTE: l'abitabilità indicata è l'atto finale che chiude una serie di pratiche edilizie di diversa natura, ma tutte mirate alla realizzazione del plesso così come oggi è costituito.

**Numero pratica: 17/98**

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 5/96

Per lavori: Realizzazione complesso artigianale

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/10/1998 al n. di prot.

**Numero pratica: 8/2000**

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alle precedenti pratiche edilizie.

Per lavori: Realizzazione complesso artigianale

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/11/2000 al n. di prot.

**Numero pratica: 9/2000**

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alle precedenti pratiche edilizie.

Per lavori: Realizzazione complesso artigianale

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/11/2000 al n. di prot.

**Numero pratica: 1064**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione complesso artigianale - opere di completamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/06/2002 al n. di prot.

**Numero pratica: 1305**

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione complesso artigianale - opere di completamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/05/2005 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Box**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso dei piani terra e primo del fabbricato adibito in parte ad abitazione.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Destinazione d'uso di alcuni ambienti del piano terra e primo.

Spese tecniche: € 5.000,00

Sanzioni amministrative: € 1.000,00

Diritti di segreteria e bolli: € 200,00

Opere interne per allineamento destinazioni d'uso.: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 16.200,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso dei piani terra e primo del fabbricato adibito in parte ad abitazione.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Destinazione d'uso di alcuni ambienti del piano terra e primo.

Spese tecniche: € 5.000,00  
 Sanzioni amministrative: € 1.000,00  
 Diritti di segreteria e bolli: € 200,00  
 Opere interne per allineamento destinazioni d'uso.: € 10.000,00  
 Oneri Totali: € **16.200,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Nella sostanza è possibile dichiarare le liceità dei fabbricati ispezionati e realizzati con una serie di autorizzazioni edilizie iniziate nel 1996 e concluse con l'agibilità del 2009. Come però già riportato nel capitolo delle descrizioni risulta difforme per destinazione d'uso il piano terra e primo del fabbricato residenziale, per cui sarà necessario apportare le rettifiche per allineare l'uso con quanto concesso dalle autorizzazioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Opificio

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
**Abitazione di tipo civile [A2]**  
**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Progetto definitivo per la III° Variante generale - D.C.C.M n. 1 del 07/02/2002 - Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e smi, art. 15 comma 13
Zona omogenea:	Area di completamento di tipo misto (CM) - art. 16
Norme tecniche di attuazione:	Il plesso di fabbricati è sito in area che dal punto di vista geomorfologico è classificata come zona IIIb(v). Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio, sono tali da imporre, in ogni caso, interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: I fabbricati sono stati edificati regolarmente con una serie di autorizzazioni edilizie nel rispetto della struttura del piano regolatore.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Box  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Opificio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - Box**

La piccola unità immobiliare (sub. 3), accatastata come box, fa parte del fabbricato adibito a residenza; la porta basculante di accesso è costituita da un'unica ante rivestita in legno.

La zona esterna al piano primo sotto strada è di ampie dimensioni e presenta buoni spazi di manovra. Internamente il locale, che consente comodamente la sosta in linea di due mezzi, è rifinito con pareti intonacate, pavimento in ceramica e dotato dell'impianto elettrico e di illuminazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Fraz. Arpicella, 28 - Costa Vescovato (AL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: Primo sotto strada

L'edificio è stato costruito nel: iniziato nel 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero plesso, interamente utilizzato può essere valutato in un buono stato di conservazione. Anche l'unità visionata è mantenuta in buone condizioni, in riferimento al periodo di realizzazione.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Risalente al periodo di costruzione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità e dei locali sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco, confrontate con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		<b>78,00</b>		<b>78,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2022

Zona: Costa Vescovato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 580,00

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B - Abitazione**

Uno dei beni, oggetto della presente procedura, è un fabbricato di civile abitazione indipendente, con annesso le proprie pertinenze, ed inserito all'interno della proprietà esclusiva dell'intero compendio.

L'abitazione, nella sua configurazione odierna, risulta essere composta da un piano primo con la funzione di zona giorno e notte. Al piano seminterrato vi è, oltre al box, un locale adibito a tavernetta.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla strada comunale su cui si affaccia la proprietà.

Il fabbricato è nel suo insieme composto da due piani fuori terra ed una zona esterna di pertinenza di ampie dimensioni, condivisa sia sul fronte nord (al Piano terra) che su quello sud (al Piano sotto strada) con gli spazi ad uso artigianale.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Fraz. Arpicella, 28 - Costa Vescovato (AL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: Primo sotto strada e Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero plesso, interamente utilizzato può essere valutato in un buono stato di conservazione. Anche l'unità visionata è mantenuta in buone condizioni, in riferimento al periodo di realizzazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Risalente al periodo di costruzione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo (accoppiato alla CT dello stabilimento)
Stato impianto	Buono
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Seppur l'esecutato abbia dichiarato che vengono regolarmente eseguiti i controlli annuali, nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione inerente detta attività.
Esistenza carri ponte	NO

**Varie:**

L'abitazione, così come rilevata in sede di sopralluogo, difformemente dai progetti e dalle planimetrie catastali, è distribuita principalmente su due piani, ovvero terra e primo, a cui si collegano, attraverso il box, degli ulteriori ambienti al piano sottostrada, tavernetta e cantina, che godono di un'ampia area esterna verso sud con vista sulla campagna ed il paese di Costa Vescovato.

Raggiungibile direttamente dalla Provinciale, l'abitazione è per tipologia annessa al capannone artigianale, in cui la famiglia svolge da anni l'attività di falegnameria.

Da segnalare in primis che il presente Sub. 4, avente destinazione residenziale con categoria A/2, identifica una porzione del fabbricato con fattezze di abitazione posto a lato dello stabilimento artigianale. Il solo piano primo e parte del piano seminterrato costituiscono il bene escludendo il piano terra che diversamente fa parte dell'immobile avente destinazione artigianale ed accatastato come D/7.

Ciò nonostante, anche il piano terra, direttamente collegato agli ambienti di lavoro, è di fatto utilizzato come abitazione e presente alcuni ambienti, in difformità dai progetti e dall'accatastamento, con una diversa destinazione d'uso, ovvero abitazione e non uffici.

Qui di seguito la descrizione dettagliata del bene identificato come "corpo B" dalla presente relazione. Di forma rettangolare a due campate, il fabbricato al piano primo è composto da cinque camere da letto/studio e due bagni, distribuiti attraverso lo spazio centrale a cui fanno capo il vano scala e l'ascensore interno.

Come già sopra detto i due ambienti sul fronte nord dovrebbero essere invece adibiti a cucina e soggiorno. L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una struttura portante in cemento armato.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono formati da solai latero cementizi;
- la copertura è anch'essa in struttura cementizia;
- le murature che completano l'involucro sono, sempre in ragione del periodo di costruzione, realizzate probabilmente con mattoni semipieni in laterizio a cassa vuota ed intonacate sia verso l'esterno che verso l'interno;
- i serramenti esterni sono gli originari in legno vetro doppio; questi sono protetti da persiane;
- i pavimenti su tutto il piano sono in legno con tavolato di varie larghezze posto a correre;
- i servizi igienici hanno come finitura dei pavimenti e rivestimenti in ceramica e sono dotato di tutti i pezzi igienico-sanitari;
- le pareti sono principalmente intonacate e tinteggiate.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità e dei locali sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco, confrontate con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
Taverna al piano S1	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		<b>190,00</b>		<b>190,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2022

Zona: Costa Vescovato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610,00

Valore di mercato max (€/mq): 720,00

### Pertinenze

B - Abitazione

1. Aree esterne di servizio                      Posto al piano S1  
Composto da Zona pavimentata in autobloccanti  
Sviluppa una superficie complessiva di 150 mq  
Valore a corpo: **€ 15.000,00**

B - Abitazione

2. Cantina    Posto al piano seminterrato  
Sviluppa una superficie complessiva di 15,00 mq  
Valore a corpo: **€ 3.000,00**

B - Abitazione

3. Terrazzo    Posto al piano Primo  
Composto da n. 1 Balcone fronte sud  
Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq  
Valore a corpo: **€ 2.000,00**

B - Abitazione

4. Terrazzo    Posto al piano Primo  
Composto da n. 2 Balcone fronte nord  
Valore a corpo: **€ 1.000,00**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **C - Opificio**

La porzione di costruito di maggiori dimensioni e consistenza è definita dai capannoni in cui è svolta l'attività artigianale di famiglia.

Accessibile direttamente dalla via pubblica i capannoni hanno uno spazio pavimentato di servizio per lo scarico dei materiali e l'accoglienza del pubblico.

Ad unico piano con altezza di circa ml. 6,00, i capannoni realizzati con tecnica degli elementi in cemento prefabbricato, si sviluppano per la quasi totalità della proprietà.

Alcuni ambienti più piccoli, a fianco di uno dei due ingressi carrai, sono ad oggi utilizzati come uffici e piccola esposizione.

All'interno di essi sono oggi presenti numerosi macchinari, necessari alla realizzazione dei serramenti in legno e/o legno-alluminio.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla strada comunale su cui si affaccia la proprietà.

A completare il bene identificato con il Sub. 5, vi sono una serie di strutture tecniche di processo e di servizio dell'attività. In particolare, è facile notare i due silos per il deposito degli scarti, posti sul retro dei capannoni come la CT esterna che ospita la grossa caldaia a legna che sfrutta appunto gli scarti di lavorazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Fraz. Arpicella, 28 - Costa Vescovato (AL)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.375,00**

E' posto al piano: Primo Terra e Primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,00 ml.

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



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero plesso, interamente utilizzato può essere valutato in un buono stato di conservazione. Anche l'unità visionata è mantenuta in buone condizioni, in riferimento al periodo di realizzazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente**  
condizioni: **sufficienti**

Note: Come in buona parte dei capannoni industriali, l'illuminazione naturale avviene grazie alle vetrate continue orizzontali poste sul perimetro dei capannoni. Sul fronte strada il prospetto presenta una serie di finestre quadrate in alluminio a anta fissa.

Pareti esterne materiale: **Pannelli prefabbricati in cls** coibentazione: **Non rilevabile**  
condizioni: **sufficienti**

Note: I pannelli prefabbricati sono del tipo in ghiaietto a vista sul fronte strada, mentre sulla parte di retro sono in cemento liscio.

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Solo nella zona antistante il fabbricato residenziale e sul suo retro, lungo la rampa di accesso al

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Sul fronte strada, antistante i capannoni

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **scarti riciclati** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **da normalizzare**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Risalente al periodo di costruzione del fabbricato

Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.
------	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo (caldaia a cippato che sfrutta scarti di lavorazione)
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Nonostante l'attività svolta, il capannone è privo di un impianto di spegnimento automatico ed è solamente dotato di alcuni estintori dislocati in vari punti internamente ai locali di produzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le caratteristiche dimensionali principali dell'unità e dei locali sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco, confrontate con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone artigianale	sup lorda di pavimento	1.190,00	1,00	1.190,00
Uffici PT (nel fabbricato residenziale)	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Ufficio PT e P1 (nel capannone)	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>1.375,00</b>		<b>1.375,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2022

Zona: Costa Vescovato - Carbonara Scrivia - Tortona

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 230,00 Valore di mercato max (€/mq): 310,00

### **Pertinenze**

C - Opificio

1. Aree esterne di servizio

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 300 circa mq

Valore a corpo: **€ 10.000,00**

C - Opificio

2. Portico

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 30,00 mq

Valore a corpo: **€ 5.000,00**

C - Opificio

3. Terrazzo

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 25,00 mq

Valore a corpo: **€ 4.000,0**

C - Opificio

4. Centrale termica

Posto al piano Terra

Valore a corpo: **€ 5.000,00**

C - Opificio

5. Deposito

Posto al piano Terra

Valore a corpo: **€ 12.000,00**

Note: Si fa riferimento ai silos anch'essi accatastati ed inseriti in mappa

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto, inoltre, del particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare e di tutte le particolari condizioni descritte in perizia.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Ufficio tecnico di Costa Vescovato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare

Agenzia delle Entrate;

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

Massimo €/mq 720,00 e minimo €/mq 610,00. Civiele abitazione

Massimo €/mq 580,00 e minimo €/mq 400,00. Box

Massimo €/mq 215,00 e minimo €/mq 195,00. Utilizzati come possibili zone a cui fare riferimento. - Unità produttive Costa Vescovato

Massimo €/mq 380,00 e minimo €/mq 285,00. Utilizzati come possibili zone a cui fare riferimento. - Unità produttive Carbonara Scrivia

Massimo €/mq 330,00 e minimo €/mq 220,00. Utilizzati come possibili zone a cui fare riferimento. - Unità produttive Tortona.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	78,00	€ 450,00	€ 35.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.100,00
Valore corpo	€ 35.100,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.100,00

**B - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Aree esterne di servizio, con annesso Cantina, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P1	150,00	€ 680,00	€ 102.000,00
Taverna al piano S1	40,00	€ 500,00	€ 20.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.000,00
Valore corpo	€ 122.000,00
Valore Pertinenze	€ 21.000,00
Valore complessivo intero	€ 143.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 143.000,00

**C - Opificio. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Aree esterne di servizio, con annesso Portico, con annesso Terrazzo, con annesso Centrale termica, con annesso Deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 466.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone artigianale	1.190,00	€ 300,00	€ 357.000,00
Uffici PT (nel fabbricato residenziale)	115,00	€ 650,00	€ 74.750,00
Ufficio PT e P1 (nel capannone)	70,00	€ 500,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 466.750,00
Valore corpo	€ 466.750,00
Valore Pertinenze	€ 36.000,00
Valore complessivo intero	€ 502.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 502.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	78,00	€ 35.100,00	€ 35.100,00
B - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Aree esterne di servizio, con annesso Canti-	190,00	€ 143.000,00	€ 143.000,00

	na, con annesso Terrazzo, con annesso Terrazzo			
C - Opificio	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Aree esterne di servizio, con annesso Portico, con annesso Terrazzo, con annesso Centrale termica, con annesso Deposito	1.375,00	€ 502.750,00	€ 502.750,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 102.127,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 32.400,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, il compendio, nella configurazione attuale, costituito da beni di differente natura, non è utilmente divisibile in lotti.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 546.322,50

**Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:** € 545.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Registro

Novi Ligure, 11-01-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristiano Laguzzi**

