

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 49/2022

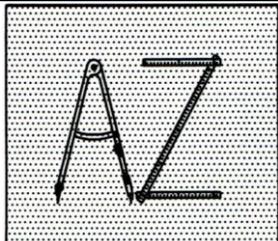
*Fallimento: **AUTOBAHN LEASE S.P.A.***

*Curatore: **Dottoressa BARBARA VETTOR***

Giudice Delegato:

Dottoressa CLARICE DI TULLIO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
IMMOBILIARE DEI BENI SITUATI
A SPIGNO MONFERRATO (AL)**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE tel. 0423/569382-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.	15
B.2. Fonti d'informazione	29
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	30
1.0.0. LOTTO PRIMO.....	31
1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	31
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	31
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	32
1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.	32
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	33
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.	33
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	34
1.6.2. ISCRIZIONI:	34
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	34
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	35
1.7.1. DIMENSIONI.....	36
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	37
1.7.3. IMPIANTI	38
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	39
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	39

1.7.6. AREA.....	39
1.7.7. PERTINENZE	40
1.7.8. TERRENO NEL FOGLIO 2.....	40
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	41
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	41
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.	43
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	43
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	45
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	45
1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	50
1.11.0. DIVISIBILITA'	51
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	51
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	51
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	51
1.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE	66
2.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	67
3.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	70
LOTTO 1°	70
4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA	71
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	71
5.0. ALLEGATI.....	78
6.0. ALLEGATI SEPARATI.....	80

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

SENTENZA N° 58/2022

REG. FALL. N° 49/2022

FALLIMENTO: AUTOBAHN LEASE S.P.A.

**con sede in LANCENIGO di VILLORBA (TV) VIALE GIAN GIACOMO
FELISSENT N° 58**

Giudice Delegato: Dottoressa CLARICE DI TULLIO

Curatore: Dottoressa BARBARA VETTOR

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Al sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 7 ottobre 2022 il curatore Dottoressa Barbara Vettor ha chiesto la disponibilità ad assumere l'incarico di Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe.

In data 8 ottobre 2022 ho accettato l'incarico, ho sottoscritto e inviato la dichiarazione ex articolo 28 L.F.

La nomina, con allegata l'autorizzazione del Giudice, mi è stata comunicata con e-mail in data 18 ottobre 2022.

Nella circostanza mi è stato conferito l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta relativamente ai **Beni Immobili** compresi nel compendio Fallimentare della Ditta AUTOBAHN LEASE S.P.A. dichiarata fallita con sentenza n° 58 del 7 ottobre 2022.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico di Perito Stimatore conferitomi dal Curatore Dottoressa Barbara Vettor, nel corso del colloquio si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti. Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE	RICHIESTA	NON RICHIESTA
1. Documentazione amministrativa/patrimoniale		
1. Relazione notarile ventennale.		X
2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni.	X	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		X
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		X
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	X	
6. Iscrizioni ipotecarie	X	

7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico	X	
8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali)	X	
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		X
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		X
11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo)		X
12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente.	X	
13. Regolamento condominiale		X
14. Oneri condominiali		X
15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione		X
16. Quote millesimali degli oneri accessori		X
17. Depositi e garanzie cauzionali		X
18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni		X
19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico		X
20. Polizza globale fabbricati		X
2. Documentazione fondiaria /urbanistica		
21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e	X	

verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità del realizzato con l'accatastato.		
24. Inquadramento cartografico catastale	X	
25. Certificato di conformità catastale		X
26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione	X	
27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)	X	
28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti)	X	
29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità	X	
30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità	X	
31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità	X	
32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA	X	
33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura	X	
34. Certificato di agibilità e verifica di conformità.	X	
35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche)	X	
36. Collaudo statico dei cementi armati	X	
37. Deposito Genio Civile		X
38. Certificazione energetica (APE)		X
39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile	X	

3. Documentazione tecnica impianti termici		
40. Progetto di impianto termico		X
41. Libretto di centrale o di impianto		X
42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche)		X
43. Verifica annuale scarichi di combustione		X
44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
45. Progetto dell'impianto a gas		X
46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati		X
4. Documentazione tecnica impianti elettrici		
47. Progetto impianto elettrico		X
48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici		X
49. Denuncia dell'impianto all'ISPEL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione		X
50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori		X

5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.)		
52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99)		X
53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99)		X
54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione		X
55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali		
56. Progetto di impianto antincendio		X
57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto		X
58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01)		X
59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche		X
60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1		X
61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati.		X

7. Documentazione tecnica prevenzione incendi		
63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività		X
64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi		X
65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto		X
66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi		X
67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati		X
68. Certificato di Prevenzione Incendi		X
69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi)		X
8. Documentazione tecnica ambiente		
70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti)		X
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		X
72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.)		X
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		X

74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a:		X
- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		X
- Notifica di avvenuto inquinamento		X
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		X
- Piano di caratterizzazione e allegati		X
- Approvazione del piano di caratterizzazione		X
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		X
- Analisi di rischio sanitario ambientale		X
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		X
- Verbali conferenze dei servizi		X
- Eventuali preventivi opere di bonifica		X
- Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo		X
- Eventuali ordinanze comunali di diffida		X
75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati		X
76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo		X
77. Registro di carico e scarico rifiuti		X
78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94)		X
79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92)		X

80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto		X
81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose		X
82. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB		X
83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto		X
84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1° marzo 1991)		X
85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici		X
9. Vizi materiali		
86. Infiltrazioni d'acqua		X
87. Difetti strutturali		X
10. Mancanza di qualità		
88. Deterioramento fisico		X
89. Obsolescenza funzionale		X
90. Obsolescenza esterna		X

Il giorno 18 ottobre 2022, ho iniziato ad eseguire le visure catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà del soggetto fallito.

Il giorno seguente si sono compiuti i necessari approfondimenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizio di Pubblicità di Acqui Terme.

Dopodiché ho iniziato a predisporre la nota di trascrizione della sentenza di fallimento, depositata a mezzo di raccomandata il giorno 21 ottobre 2022, trascritta in data 25 ottobre 2022, ritornata al sottoscritto a mezzo posta il giorno 27 ottobre 2022.

Il giorno 19 ottobre 2022, dopo aver ricavato dagli atti di provenienza gli elementi necessari, ho presentato al comune di Spigno Monferrato la richiesta di accesso ai documenti amministrativi. Il giorno 26 ottobre 2022 ho telefonato all'ufficio preposto per verificare la possibilità di eseguire l'accesso agli atti, il quale mi ha richiesto una visura storica per ricercare i proprietari originari, inviata in giornata mezzo PEC.

In data 14 dicembre 2022 mi è stata inviata parte della documentazione, completata dopo vari solleciti il 31 agosto 2023.

Il giorno 20 ottobre 2022 ho richiesto al Comune di Spigno Monferrato il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il quale è stato emesso in data 24 novembre 2022.

Il giorno 29 novembre 2022, dopo aver ricavato dai documenti ricevuti le informazioni necessarie, ho richiesto la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta fallita all'Agenzia delle Entrate, rilasciata il giorno 24 gennaio 2023, è relativa ad altri immobili della società.

Un primo sopralluogo è stato eseguito in data 26 aprile 2023 presso l'immobile ubicato nel Comune di Spigno Monferrato in località Contrada del Grop, al fine di compiere i primi accertamenti riguardo lo stato di manutenzione delle unità immobiliari e per verificarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Non ho potuto accedere a tutto l'immobile per l'abbondante vegetazione che impediva l'accesso al piano seminterrato.

Il giorno successivo, mi sono recato presso l'immobile per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare degli immobili comparabili con i beni oggetto di valutazione.

Il comitato creditori in data 21 novembre 2023 ha autorizzato il geometra Paolo Decerchi a completare il rilievo, che mi è stato restituito la sera del 28 novembre 2023.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni con diversi accessi presso il Comune di Spigno Monferrato, tramite indagini in contraddittorio con i tecnici comunali, concluse il giorno 31 agosto 2023, al fine di identificare l'area e la legittimità delle unità immobiliari con riferimento allo strumento urbanistico vigente. Le indagini avevano lo scopo di individuare eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

Alla luce delle irregolarità riscontrate rispetto a quanto autorizzato, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario al fine di ottenere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione.

In seguito, si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati). Inoltre, sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizio di Pubblicità di Acqui Terme al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i

soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi si riferisce al “**determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate. Esaminiamole per punti:

Calcolo della superficie dell'immobile: occorre rilevare che, se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare

l'indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto, agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superfici immobiliari secondarie annesse ovvero collegate.

Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un'altra.

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (TecnoBorsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (*Market comparison approach*), del criterio finanziario, (*Income Approach*) od ancora del metodo dei costi (*Cost Approach*).

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

Adeguamenti e le correzioni della stima: questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.

2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

Il "valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.14 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asse".

Il valore complessivo o valore di mercato è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 30.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle

Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione al capitolo 3, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, (*che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive*), sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate al punto R.1.2 dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato il 5 aprile 2022.

R..1.2.1 Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"[...] importo stimato [...]"

si riferisce al prezzo espresso in termini monetari pagabile per il bene in una transazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato è il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato; costituisce quindi il prezzo migliore ragionevolmente ottenibile dal venditore e il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come ad esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

"[...] un immobile [...]"

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive caratteristiche che lo riguardano, di natura giuridica, fisica, economica e di altra natura;

"[...] verrebbe venduto [...]"

si tratta di una stima del più probabile prezzo di vendita ottenibile sul libero mercato. È quel prezzo al quale, in base alla congiuntura del mercato di riferimento, l'operazione di compravendita potrebbe essere completata alla data della valutazione, nella soddisfazione di tutti gli altri elementi propri della definizione di valore di mercato;

"[...] alla data della valutazione [...]"

questo punto richiede che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere errato o inappropriato. L'importo definito nella valutazione rifletterà lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data;

"[...] tra un acquirente consenziente [...]"

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, che è motivato ad acquistare ma non è costretto a farlo. Questo acquirente è anche uno che acquista in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista;

"[...] e un venditore consenziente [...]"

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il "venditore consenziente" è un proprietario ipotetico;

"[...] in condizioni di eguaglianza [...]"

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente;

"[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]"

l'immobile dovrebbe essere promosso sul mercato attraverso le modalità più adeguate affinché possa essere compravenduto al miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile, secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

"[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]"

questo passaggio presume che sia il venditore che l'acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

"[...] e senza alcuna costrizione [...]"

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima:

Nella determinazione del valore di mercato della cascina sarà impiegato il sistema di ripartizione

Il sistema di ripartizione si basa sulla funzione di ripartizione che mira a scomporre il prezzo di mercato di un immobile nei prezzi unitari medi delle caratteristiche immobiliari che lo compongono, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo o al canone di mercato. La funzione di ripartizione considera il prezzo o il canone di mercato come somma dei prodotti di ciascuna caratteristica immobiliare per il relativo prezzo o reddito medi.

La funzione di ripartizione considera il prezzo di mercato P come somma tra i prodotti di ciascuna caratteristica x_i , con $i = 1, 2, \dots, n$, per il relativo prezzo medio p_i :

$$P = x_1 \cdot \bar{p}_1 + x_2 \cdot \bar{p}_2 + \dots + x_n \cdot \bar{p}_n$$

La funzione di ripartizione può essere costruita per ogni dato di confronto rilevato; di conseguenza nella stima si dispone di tante equazioni di ripartizione quanti sono gli immobili di confronto rilevati. L'insieme di queste equazioni costituisce il sistema di ripartizione nel quale i prezzi unitari medi rappresentano le incognite.

L'impiego del sistema di ripartizione mira a condizioni di uniformità delle caratteristiche considerate, riferendosi in particolare alle caratteristiche di consistenza degli immobili, tra

le quali quelle superficiali sono più diffuse. Negli immobili composti e nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e classificare in base alla destinazione e alla tipologia. Ad esempio in un complesso multi destinazione, la classificazione delle superfici segue le diverse destinazioni (commerciale, residenziale, ecc.); in un opificio la classificazione distingue le superfici destinate a uffici, il capannone e l'area esterna combinando la destinazione con la tipologia edilizia e immobiliare; in un immobile commerciale, la classificazione distingue la superficie espositiva da quella di vendita, ecc.; in un fondo agricolo poli colturale, la classificazione distingue le superfici delle colture rappresentate dai tipi di coltivazioni (arboree e erbacee; asciutto e irriguo). Operando specialmente sulle caratteristiche superficiali (o di consistenza), il sistema di ripartizione consente di calcolare i prezzi (o i redditi) medi quando il mercato non indica i rapporti mercantili. Così ad esempio il mercato dei complessi multi destinazione è talvolta in grado di fornire spontaneamente i rapporti mercantili superficiali nella vendita e nell'affitto delle unità immobiliari componenti, fornendo i prezzi e i redditi medi dei diversi segmenti di mercato legati alle destinazioni; il mercato degli immobili industriali generalmente non fornisce i rapporti mercantili superficiali, almeno che siano correntemente in uso nelle trattative, o disciplinati da un'autorità del distretto produttivo, o usuali nel settore commerciale.

Il sistema di ripartizione non esclude l'impiego nelle operazioni di stima di caratteristiche diverse da quelle omogenee (superficiali), combinando il sistema con gli altri procedimenti basati sull'analisi dei prezzi impliciti delle caratteristiche.

È possibile ampliare il campione di indagine introducendo immobili di confronto dissimili o dati non sempre ugualmente affidabili, utilizzando coefficienti che possono pesare i comparabili in modo diverso nelle funzioni di confronto a causa delle diverse somiglianze

nelle caratteristiche degli immobili nell'affidabilità dei prezzi.

La misura in grado di individuare la similarità dei singoli immobili pone il suo fondamento nella "vicinanza" esistente tra gli ammontari delle caratteristiche immobiliari.

Si tratta di una misura statistica che ha lo scopo di rilevare eventuali distorsioni del campione di dati rilevato.

La misura del grado di similarità è una quantità adimensionale ed indica in termini percentuali il peso che ciascuna compravendita ha nella formazione del valore atteso.

Il coefficiente può assumere i valori tra 0 e 1.

Maggiore è la misura del grado di similarità maggiore è il peso che la compravendita ha nella formazione del valore atteso.

La misura del grado di affidabilità mira a verificare la presenza di prezzi di mercato anomali degli immobili di confronto.

La misura del "grado di affidabilità" di ciascun immobile di comparazione, in relazione al prezzo di compravendita, è determinata in rapporto alla distanza tra il j -esimo prezzo di compravendita e la media dei prezzi di compravendita.

Nella determinazione del valore di mercato dei terreni sarà impiegata la stima monoparametrica che rappresenta un procedimento di stima monoparametrico, che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente:

$$V = P * S$$

dove:

- V = valore dell'immobile da stimare (*euro*);
- P = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (*euro/mq, mc, vano*);
- S = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (*mq, mc, vano, ecc.*).

Il **prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo è uno dei punti più importanti ed il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Anche nei casi in cui sia possibile vedere l'immobile i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano gli appuntamenti per la visita solo qualche giorno prima della data dell'asta (7-10 gg.) e per un tempo molto limitato. Durante l'eventuale visita dell'immobile all'asta difficilmente è possibile visionarlo con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile quando normalmente sono necessarie più ispezioni prima di decidere.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. In quanto tempo l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) l'accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto, perché esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso

dell'immobile da parte del debitore.

- La vendita avviene senza la garanzia per eventuali vizi riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni, e vizi occulti per quello usato, dovuti principalmente per l'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.
- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono essere deteriorate nel frattempo.
- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.
- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, a mio avviso è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione mentre nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riducendo la visibilità degli immobili.
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e di ricerche circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti, e richiedere i prezzi in zona ed effettuare le opportune verifiche.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS (2020) TEGOVA
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^a Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esame dei beni oggetto del compendio e l'acquisizione di una serie di dati, che sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono le seguenti unità catastali:

- un fabbricato (cascina);
- tre terreni.

Il sottoscritto ha predisposto la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni.

Lotto n. 1 cascina con pertinenze e terreni.

La descrizione è stata divisa in capitoli rispondendo alle singole domande del quesito, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso, di seguito lo svolgimento del compito affidatomi.

1.0.0. LOTTO PRIMO

1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono situati in provincia di Alessandria nel comune di Spigno Monferrato, regione Menasco, in località Contrada del Grop a ridosso della strada provinciale n° 30 e adiacente al torrente Bormida di Spigno, trattasi di una cascina con delle pertinenze e dei terreni, un terreno è separato dal resto di circa 1300 metri in linea d'aria (allegato N° 01).

Latitudine 44° 33' 45.3" N Longitudine 8° 20' 41.6" E.

L'edificio dista circa 3 chilometri dal centro di Spigno Monferrato.

L'accesso è diretto alla strada provinciale n° 30, che lo collega a Nord alle città Acqui Terme ed Alessandria. Proseguendo verso sud, collegandosi ad altre strade, si raggiunge il mare della Liguria distante circa 50 chilometri (allegato N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Spigno Monferrato:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 1, Mappale N° 205:

Cat. A/3, classe U, vani 15,5, R.C. € 632,40, Regione Groppo n. 1 Piano S1-S2-T-1.

Comune di Spigno Monferrato Catasto dei Terreni:

Foglio 1 Particella 143 Qualità bosco misto Classe 1ª Mq 7420 RD € 9,58 RA € 1,53.

Foglio 1 Particella 203 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 9417 RD € 65,66 RA € 41,34.

Foglio 2 Particella 52 Qualità bosco ceduo Classe 2ª Mq 2970 RD € 1,99 RA € 0,46.

Come si ricava dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati dal N° 03 al N° 08).

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) non sono conformi, per gli ampliamenti eseguiti, le modifiche apportate ed il mancato inserimento di qualche pertinenza. L'aggiudicatario dovrà presentare un adeguamento degli atti catastali con una spesa presunta di € 3.300,00 oltre ad oneri.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero immobile realizzato sul mappale 205 ed i mappali 203 e 143 confinano da Est con la strada statale n° 30 e poi in senso orario Mn 76 – 99, torrente Bormida di Spigno, Mn 74 - 144 – 214 – 215 – 204 - 207 (allegato n° 06).

Il M.N. 52 nel foglio 2 confina da sud-est con strada campestre e poi in senso orario con M.N. 56 – 20 - 19 - 55, salvi altri e più precisi confini. (allegato n° 07).

1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto non presenta servitù espresse.

I beni pignorati, per quanto si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Le unità immobiliari in oggetto sono catastalmente intestate a:

AUTOBAHN LEASE S.P.A. sede VILLORBA (TV) (CF: 01652830264)

Proprietario superficario per l'intero.

Pervenute tramite atto di compravendita in data 04 febbraio 2008 Repertorio N° 94.841 e Raccolta N° 24.692 del notaio Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 07 febbraio 2008 al n° 2801 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di V Alessandria – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 08 febbraio 2008 Registro Generale n° 610 e Registro Particolare n° 397 (allegato n° 34).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, considerando come periodo retro fino al 04 febbraio 2008 (allegati dal n° 32 al n° 33).

Sugli immobili in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati dal n° 35 al n° 36).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
25/10/22	4.785	3.868	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 7 ottobre 2022, n° 58 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO AUTOBAHN LEASE S.P.A.	Fg. 1 MN 143-203-205 Fg. 2 MN 52		
					PROPRIETA'	1/1	AUTOBAHN LEASE S.P.A.

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
22/07/19	3.158	310	Ipoteca conc. amm. riscossione atto del 19/07/2019 Rep. n. 2982/11319 Agenzia Entrate Riscossione in ROMA (RM)	AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE con sede a ROMA (RM) c.f. 13756881002	Euro 1.204.657,48	Euro 602.328,74	Fg. 1 MN 143-203-205 Fg. 2 MN 52		
							PROPRIETA'	1/1	AUTOBAHN LEASE S.P.A.

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano altri gravami trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.

L'immobile oggetto di valutazione è situato in provincia di Alessandria nel comune di Spigno Monferrato, in località Contrada del Grop, accessibile direttamente dalla strada provinciale n° 30, è costituito da una cascina con delle pertinenze e dei terreni, come è indicato nel rilievo (allegato n° 9).

L'abitazione è ubicata nel Monferrato piemontese fra le colline del Monferrato di Spigno. Vicina alla strada provinciale ma assolutamente in condizione di assoluta privacy la proprietà ha accesso dalla strada provinciale che porta direttamente al cortile, senza diritti di passaggio di terzi. Il fabbricato è distribuito su quattro piani, piano 2 seminterrato, piano 1 seminterrato, piano terra e piano primo. La casa è strutturata su due piani abitativi fuori terra, le parti rurali sono distribuite sia fuori terra che nei piani interrati.

La struttura originariamente era una vecchia casa rustica contadina di fine '800.

L'immobile si trova a meno di un'ora dal mare, a circa 90 minuti dalle piste da sci e a 40 minuti dalle zone dei grandi vini delle Langhe astigiane. Gli aeroporti di Milano si raggiungono in meno di due ore e Genova si trova a poco più di un'ora di strada.

La città termale di Acqui Terme dista circa 20 minuti in auto.

Al momento del sopralluogo erano iniziati dei lavori di trasformazione in un complesso agrituristico con la demolizione di alcune pareti interne.

L'area a ridosso del fabbricato ad uso esclusivo ha una superficie catastale di m² 2010, la superficie catastale degli altri terreni è di m² 16.837, complessivamente m² 18.847,00.

La proprietà comprende un terreno posto in un'altra località con una superficie catastale di m² 2.970, distante in linea d'aria circa 1.300 metri.

La pianta dell'edificio principale è di forma pressoché regolare (una L), inscritta in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 37 x 11,60.

1.7.1. DIMENSIONI

L'immobile, disposto su quattro piani, ha al piano terra una superficie esterna lorda di circa m² 144,36 ed un poggiolo di m² 16,21, un locale ad uso agricolo di m² 100,08; al piano primo ha una SEL di m² 143,89 ed un poggiolo di m² 20,16 ed altri due di m² 2,18 ciascuno ed una parte rurale di m² 100,04; al piano 1 seminterrato cantina di m² 149,89, altre cantine di m² 28,43; al piano 2 seminterrato un locale di sgombero m² 46,88, una cantina di m² 16,82 ed un portico di m² 26,68. Separati dal corpo principale ci sono altri fabbricati: un forno di m² 17,05, una cabina elettrica dismessa di m² 7,84 per piano, un fabbricato di due piani a ridosso del traliccio Enel di m² 13,39 per piano, un fabbricato semidistrutto di m² 28,38 posto a ridosso della strada del quale rimangono tracce dei muri perimetrali; l'area complessiva è di m² 18.847 catastali, dei quali m² 2900 con destinazione produttiva. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 1.672,19.

Al piano terra si accede all'ingresso di m² 7,86, ed alla cucina di m² 14,33. Inoltre, ci sono i seguenti locali disimpegno di m² 3,83, un bagno di m² 4,90, una camera di m² 20,03, una zona destinata a camere di m² 50,27, un porticato di m² 87,63, e un poggiolo di m² 16,04.

Al piano primo il disimpegno della zona notte con SIN di m² 7,77, due camere la cui SIN rispettivamente è di m² 22,79 e di m² 14,93, un anti di m² 4,08, un bagno di m² 5,67, un poggiolo di m² 20,16, un locale in ristrutturazione di m² 54,64 ed un fienile di m² 85,13.

Al piano seminterrato 1° dal disimpegno di m² 7,81 si raggiunge lo sgombero di m² 13,56, il ripostiglio di m² 6,44, il bagno di m² 1,46 e adiacente c'è il vano tecnico di m² 3,52. Ci sono poi la cantina di m² 25,71, il magazzino di m² 49,48 e tre locali di m² 5,53, 5,74 e 6,48. Al piano seminterrato 2° c'è un locale di ricovero mezzi di m² 32,92 e una cantina di m² 10,48.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture verticali, presumibilmente sono in pietrame, intonacate esternamente ed internamente nella parte abitativa, a vista nella parte rurale, mentre i divisori interni sono in laterizio di spessori variabili, alcuni sono stati demoliti nel corso delle opere di redistribuzione interna.

Solai: i solai probabilmente sono in laterizio.

Tetto: la struttura del tetto è in legno con tavelloni di laterizio e cornici in legno, il manto di copertura è in tegole di calcestruzzo nell'abitazione e in cotto nell'adiacenza, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra metallica.

Scale: le scale interne sono finite con i pianerottoli ed i gradini in cemento e corrimano in ferro.

Poggioli: sono in cemento con ringhiera di protezione in metallo.

Pavimenti: prevalentemente i pavimenti nei locali abitativi sono in ceramica, negli altri locali sono in cemento.

Davanzali: i davanzali sono realizzati in calcestruzzo liscio, in alcuni la parte a vista è lavorata.

Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

Controsoffitti: non sono presenti.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo, esternamente sono protetti con oscuri di legno verniciato, che richiedono manutenzione/sostituzione.

Le porte interne sono tutte in legno verniciato, alcune dispongono di specchiatura in vetro.

Accessibilità disabili: L'alloggio attualmente non risponde ai criteri di accessibilità per la presenza di diversi gradini tra i vari ambienti dell'abitazione e l'esigua larghezza delle scale. I bagni sono da rifare al fine di renderli accessibili.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti sono stati eseguiti secondo la normativa vigente al momento della costruzione o degli interventi di ristrutturazione. L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Gli ambienti sono privi di qualsiasi elemento riscaldante.

Idrosanitario: L'impianto idrosanitario è funzionante e fornito di acqua dall'acquedotto.

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere avviene in vasche, da adeguare alla normativa vigente.

Elettrico: L'impianto elettrico molto vetusto, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di plastica, i cavi elettrici sono parzialmente esterni, non è dotato di lampade d'emergenza.

Il contatore della fornitura elettrica è posto esternamente.

Bagni: Il bagno al piano terra, è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e vasca, boiler scaldacqua elettrico, analoga dotazione per quello al piano primo.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che dopo la costruzione non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spigno Monferrato, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 200,00.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in pessimo stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale, compreso l'installazione e l'adeguamento degli impianti, con relativa certificazione a norma per adeguarli agli standard attuali.

1.7.6. AREA

L'area complessiva di proprietà, compreso il fabbricato, è di m² 18847 catastali.

L'area non è delimitata da recinzioni, ma è individuabile.

La porzione a ridosso del fabbricato è utilizzata quale parcheggio delle autovetture, una porzione a ridosso della strada è occupata da rocce affioranti, la parte residua è in terreno vegetale era adibita alla coltivazione di lavanda e qualche frutteto, ora la presenza di rovine rende gran parte difficilmente accessibile.

Nell'area, su indicazione dell'utilizzatore, è presente una sorgente, al momento del sopralluogo è in secca.

Nell'area non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.

1.7.7. PERTINENZE

Nell'area esistono dei piccoli fabbricati:

- 1) Una cabina elettrica dismessa con SEL di circa m² 7,84 per piano, con struttura in mattoni.
- 2) Un forno con SEL di circa m² 17,05, con struttura mista di sassi e mattoni e manto di copertura in tegole di laterizio.
- 3) Un casotto con SEL di circa m² 13,39 per piano con struttura mista di sassi, solaio interno in laterizio e copertura in calcestruzzo.
- 4) Una costruzione con un accentuato livello di degrado con SEL di circa m² 28,38 la struttura è in laterizio.

1.7.8. TERRENO NEL FOGLIO 2

Un terreno posto ad est della strada provinciale N° 30, dalla quale si dirama una stradina demaniale per accedere all'immobile. Il fondo non è raggiungibile con le normali vetture.

Il fondo non è intercluso da fondi limitrofi in quanto è a ridosso della stradina.

La descrizione che segue deriva dalla visita effettuata il giorno 26 aprile 2023.

La morfologia del suolo è in forte pendenza, la stradina raggiunge la proprietà alla quota più elevata.

Il fondo può essere classificato nei terreni boscati per la presenza di diverse alberature.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Spigno Monferrato il Piano Regolatore Comunale è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. N° 8-30010 in data 8 maggio 2000 e sul BURP n° 20 del 17 maggio 2000.

Le destinazioni e le prescrizioni urbanistiche previste dallo strumento urbanistico vigente riguardanti gli immobili oggetto di valutazione sono le seguenti:

Foglio	Numero	%	Destinazioni Urbanistiche
1	143	100.00	Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30
1	203	69.22	Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30
1	203	30.78	D3-Area produutt.-artig. di nuovo impianto sottoposta a PEC - Art.27
1	205	100.00	Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30
2	52	100.00	Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30

Foglio	Numero	%	Vincoli
1	143	100.00	Fascia rispetto Legge Galasso n.431/85
1	143	7.84	Fascia Risp. Acque-15 mt.Vincolo inedificabilita-Art.29 L.R.56/1977
1	143	4.06	Fascia di rispetto acque pubbliche-demaniali - R.D. 25-07-1904 n.523
1	143	41.62	Fascia di rispetto viabilita - Art.42
1	143	100.00	Vincolo area di bellezza ambientale e naturalistica - Art.39 punto 2
1	143	51.78	Vincolo Aree Boschive - Art.31
1	203	31.31	Fascia rispetto Legge Galasso n.431/85
1	203	37.42	Fascia di rispetto viabilita - Art.42

1	203	31.31	Vincolo area di bellezza ambientale e naturalistica - Art.39 punto 2
1	205	89.07	Fascia rispetto Legge Galasso n.431/85
1	205	100.00	Fascia di rispetto viabilità - Art.42
1	205	89.07	Vincolo area di bellezza ambientale e naturalistica - Art.39 punto 2
2	52	94.84	Vincolo Aree Boschive - Art.31
2	52	100.00	Area vincolata ai sensi D.M. 1-8-85 - Galassini
2	52	100.00	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Art.40

Foglio	Numero	%	Classi idrogeologiche
1	143	49.95	Classe 2 di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	143	50.05	Classe 3A di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	203	0.23	Classe 3A di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	203	38.47	Classe 1 di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	203	61.30	Classe 2 di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	205	8.88	Classe 3A di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	205	91.12	Classe 2 di idoneità alla utilizzazione urbanistica
2	52	100.00	Classe 3A di idoneità alla utilizzazione urbanistica

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i.

Per una più esaustiva lettura di tutte le norme cogenti e per una più precisa identificazione delle zone urbanistiche nelle quali ricadono gli immobili oggetto di valutazione alle relative norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti (allegati dal n° 13 al n° 16).

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 19 ottobre 2022 al Comune di Spigno Monferrato l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.) per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 17.

Il giorno 26 ottobre 2022 ho telefonato all'ufficio per verificare la possibilità di eseguire l'accesso agli atti, il quale mi ha richiesto una visura storica per ricercare i proprietari originari, inviata in giornata mezzo PEC.

In data 14 dicembre 2022, allegato n° 18, tramite mail PEC mi è stata inviata parte della documentazione, completata il 31 agosto 2023, allegato n° 19.

Il sottoscritto nelle numerose e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

- 1) La ditta originaria ha richiesto in data 30 giugno 1995 la concessione per il ripristino fabbricato rurale ad uso abitazione-ricovero attrezzi agricoli, magazzino-fienile; sistemazione cortile; costruzione muretto di sostegno e marciapiede; ripristino piccolo fabbricato rurale uso magazzino. Il sindaco del comune di Spigno Monferrato, dopo aver acquisito i necessari pareri ha rilasciato in data 26 luglio 1995 la concessione edilizia n° 42/1995, allegato n° 20.
- 2) La ditta originaria ha comunicato con lettera inviata in data 5 ottobre 1995 al protocollo n° 2875 del comune di Spigno Monferrato, di aver iniziato i lavori di cui alla concessione N° 42/1995 in data 1° agosto 1995, allegato n° 21.
- 3) La ditta originaria ha comunicato con lettera in data 4 dicembre 1996, di aver ultimato i lavori di cui alla concessione N° 42/1995, allegato n° 22.

- 4) La ditta originaria ha richiesto in data 10 dicembre 1996 il certificato di abitabilità-agibilità. Il sindaco del comune di Spigno Monferrato, dopo aver acquisito le necessarie certificazioni, attestazioni e dichiarazioni, ha rilasciato in data 7 gennaio 1997 il certificato di abitabilità-agibilità n° 21/1997, registro n° 1/97 allegato n° 23.
- 5) La nuova ditta in data 10 agosto 2009 ha presentato al protocollo n° 1318 la richiesta per ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 151, D.Lgs. N° 490/99.
Il responsabile del servizio tecnico del Comune di Spigno Monferrato in data 11 agosto 2009 con lettera protocollo n° 1388, pratica edilizia n° 586 dell'anno 2009, ha rilasciato l'autorizzazione n° 586/2009, allegato n° 24.
- 6) La nuova ditta in data 10 agosto 2009 ha presentato al protocollo n° 1318 la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di nuova protezione misuratore energia elettrica. Il responsabile del servizio tecnico del Comune di Spigno Monferrato in data 21 agosto 2009, pratica edilizia n° 586 dell'anno 2009, ha rilasciato il permesso di costruire n° 586/2009, allegato n° 25.
- 7) La nuova ditta ha comunicato con lettera inviata in data 14 settembre 2010 al protocollo n° 1517 del comune di Spigno Monferrato, di aver ultimato i lavori di cui al permesso di costruire N° 586/2009 in data 9 settembre 2010, allegato n° 26.
- 8) La nuova ditta in data 25 giugno 2010 ha inviato al protocollo n° 1037 del comune di Spigno Monferrato, la denuncia di inizio attività n° 650 per opere di redistribuzione interna per la creazione di locali ad uso agriturismo con adeguamento impianto di smaltimento reflui, allegato n° 27.
- 9) Il responsabile del servizio tecnico del comune di Spigno Monferrato con lettera del 25 giugno 2010 ha comunicato il nome del responsabile del procedimento, allegato n° 28.

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore ha preso visione di tutte le pratiche edilizie già indicate al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato al momento del sopralluogo si è rilevata la seguente difformità:

- a) Senza autorizzazione è stato realizzato un portico di mq 26,68.
- b) Nel prospetto sud, l'apertura al piano interrato di accesso al locale sgombero è stata realizzata ampliata con dimensioni e forma completamente diverse.
- c) Il solaio del locale di sgombero fra il piano interrato ed il seminterrato è stato demolito.
- d) Ai vari piani sono presenti delle lievi difformità rispetto all'originario aspetto del fabbricato.
- e) Si notano lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali con riferimento alla planimetria catastale che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.
- f) I lavori di cui alla denuncia di inizio attività n° 650 del 25 giugno 2010 sono iniziati ma non sono ultimati. Al momento del sopralluogo era stata eseguita solo la demolizione di alcune pareti interne.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino. L'Amministrazione Comunale di Spigno Monferrato, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari per abusi edilizi.

Non esiste la possibilità di sanatoria delle difformità da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6 perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, presenti la domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade in Zona Agricola sottoposta a vincolo ambientale, si deduce la seguente valutazione.

La difformità indicata al punto a) genera superficie lorda di solaio, non è sanabile perché realizzata in zona di vincolo ambientale.

L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa € 3.729,13.

Nelle spese per ottenere la sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

DEMOLIZIONE PORTICO	Quantità	Prezzo un.	Importo
COPPI Rimozione manto di copertura compresa la cernita e l'accatastamento in cantiere del materiale riutilizzabile	27,85392	€ 19,19	€ 534,52
SOLAIO Demolizione completa di solaio in legno compresa grossa travatura, escluso pavimento e sottofondo, con deposito al piano cortile dei materiali di risulta	27,85392	€ 44,58	€ 1.241,73
PILASTRI Demolizione di muratura in mattoni o mista, superiore a cm 15, eseguita con martello demolitore	1,088	€ 130,05	€ 141,49
PAVIMENTO Demolizione di pavimento di ogni tipo, escluse le lastre di pietra di pezzatura superiore a 0,30 m², compreso il relativo letto di posa, eseguita con martello demolitore.	26,68	€ 10,25	€ 273,47
SMALTIMENTO Carico a mano e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato del materiale di risulta in un raggio di 8 km, esclusi oneri di conferimento e tributi se dovuti	5,336	€ 130,98	€ 698,91
IMPREVISTI ED ONERI DISCARICA			€ 500,00
TOTALE LAVORI			€ 3.390,12
ONERI SICUREZZA		10%	€ 339,01
TOTALE			€ 3.729,13

Le difformità di cui lettere b), c), d) ed e) si presume possano essere interventi ed opere in aree vincolate non soggetti all'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017 n. 31, di cui all'allegato A, punto A.2. *“interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i*

beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici."

L'aggiudicatario per sanare le difformità di cui alle lettere b), c), d) ed e) a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00 per le modifiche interne, di euro 516,00 per le modifiche esterne e di euro 516,00 per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e quant'altro necessario. L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, perizia di idoneità statica, diritti comunali e quant'altro richiesto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 3.500,00 oltre alle sanzioni.

La difformità indicata al punto e) nel caso in cui le misure reali non eccedano per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *"1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."* *"2 costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino*

violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L'importo presunto fra spese tecniche e quant'altro necessario per attestare la legittimità urbanistica dell'immobile ammonta approssimativamente a euro 500,00.

Relativamente a quanto indicato al punto f) prima di proseguire i lavori previsti l'aggiudicatario dovrà richiedere una nuova autorizzazione perché la precedente denuncia di inizio attività è decaduta.

QUADRO RIASSUNTIVO	
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' a)	€ 3.729,13
SANZIONE PER DIFFORMITA' b)	€ 516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' c)	€ 516,00
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	€ 516,00
ATTESTAZIONE CONFORMITA'	€ 500,00
PRATICA EDILIZIA	€ 3.500,00
ARROTONDAMENTO	€ 22,87
TOTALE	€ 9.300,00

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la

complessità della situazione edilizia e urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto in data 29 novembre 2022 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta fallita, quale locatore, presentando domanda di

accesso agli atti (allegato n° 29). Il giorno 24 gennaio 2023 l'ufficio di Treviso comunicava che c'erano tre contratti in corso ed uno risolto (allegati n° 30 e n° 31), nessuno dei quali riferito all'immobile oggetto di valutazione.

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 26 aprile 2023 l'immobile oggetto di valutazione era ancora occupato dagli arredi del conduttore.

1.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi. L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Spigno Monferrato zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:



L'immobile oggetto di stima è classificato come Cascina con aree, sito in località Contrada del Grop, regione Menasco a SPIGNO MONFERRATO (AL), PIEMONTE, con destinazione residenziale, agricola e produttiva.

Descrizione catastale Foglio N° 1 Mappale N° 205-143-203; Foglio N° 2 M. N° 52.

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

RIASSUNTO CONSISTENZA				
METODO DI MISURA	FABBRICATI	DA PLANIMETRIA QUOTATA		
	TERRENI	SUPERFICIE CATASTALE		
CARATTERISTICA	PIANO	SUP.REALE	INDICE	SUP.COMM.
SGOMBERO	SEMINTERRATO 2	46,88	0,50	23,44
CANTINA	SEMINTERRATO 2	16,82	0,30	5,05
PORTICO DA DEMOLIRE	SEMINTER. 1 MQ 26,68	0	0,00	0,00
CANTINA	SEMINTERRATO 1	149,46	0,50	74,73
CANTINE H 1,90	SEMINTERRATO 1	28,43	0,25	7,11
CASCINA	TERRA	144,36	1,00	144,36
RURALE	TERRA	100,08	0,50	50,04
POGGIOLO	TERRA	16,21	0,25	4,05
CASCINA	PRIMO	143,89	1,00	143,89
RURALE	PRIMO	100,04	0,50	50,02
POGGIOLO	PRIMO	20,16	0,25	5,04
POGGIOLI	PRIMO	4,36	0,25	1,09
RUDERE C/O MN 143	TERRA	28,38	0,10	2,84
FORNO	TERRA	17,05	0,50	8,53
RUDERE C/O TRAL. ENEL	TERRA+PRIMO	26,78	0,15	4,02
EX CABINA ENEL	TERRA+PRIMO	15,68	0,50	7,84
TOTALE		858,58		532,04
TERRENO CASCINA		15947,00	3/70	683,44
TERRENO PRODUTTIVO		2900,00	1/7	414,29
TERRENO AGRICOLO		2970,00	1/70	42,43
SUPERFICIE COMMERCIALE				1672,19

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01- CASCINA Contrada del Grop 15018 SPIGNO MONFERRATO (AL)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Clima	CLI	E 2.493	Gradi Giorno
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	0	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	0	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comun. VIA		1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	
Forma del lotto	FLT	1	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max	-
Altitudine sul livello del mare	ALT	230,00	m s.l.m.	-

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Numero max di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	2	n.	
Numero di vani scala	NSC	1	n.	
Numero di ascensori	NAS	//	n.	
Numero di uffici	NUF	//	n.	
Numero di negozi o botteghe	NUG	//	n.	
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max	
Prospicienza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max	

Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità)
			1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato	SAF	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	0	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Portierato (portineria)	POR	0	0=assente 1=presente	
Androne	AND	0	0=assente 1=presente	
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	

Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti esterni	RIF	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti interni parti comuni	RII	1	1=min 2=med 3=max	

Impianti del Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari acq.calda	PSO	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	
Impianto di protezione scariche. atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	
Impianto riscaldamento centr.	RSC	0	0=assente 1=presente	
Impianto a GPL uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente	
Impianto idrico sanitario fabbr.	IIF	1	0=assente 1=presente	
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente	
Impianto depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Altezza interna prevalente	HIN	3,00	m	
Altezza utile interna	HUI	2,65-2,97	m	
Vani totali	VAT	21	n.	
Vani principali	VAN	8	n.	
Vani accessori	LOC	13	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	
Numero di balconi	NBL	2	n.	
Cantina	CNT	1		0=assente 1=presente
Stato di manutenzione dell'unità	STM	2		
Immobiliare				1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione	QTM	1		1=min 2=med 3=max
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	1		0=nessuno 1=min 2=med 3=max
Luminosità	LUM	1		1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1		1=min 2=med 3=max
Funzionalità, fruibilità, distribuzione degli spazi interni all'unità	FUI	1		1=min 2=med 3=max

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P.M.
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1		1=min 2=med 3=max
Impianto idraulico	IMI	1		0=assente 1=presente
Autoclave	ACL	0		0=assente 1=presente
Camino	CAM	0		0=assente 1=presente

Impianto elettrico	IME	3	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	ICT	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Predisposizione impianto aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Superficiarie

CARATTERISTICA	PIANO	SUP.REALE	INDICE	SUP.COMM.
SGOMBERO	SEMINTERRATO 2	46,88	0,50	23,44
CANTINA	SEMINTERRATO 2	16,82	0,30	5,05
PORTICO DA DEMOLIRE	SEMINTER. 1 MQ 26,68	0	0,00	0,00
CANTINA	SEMINTERRATO 1	149,46	0,50	74,73
CANTINE H 1,90	SEMINTERRATO 1	28,43	0,25	7,11
CASCINA	TERRA	144,36	1,00	144,36
RURALE	TERRA	100,08	0,50	50,04
POGGIOLO	TERRA	16,21	0,25	4,05
CASCINA	PRIMO	143,89	1,00	143,89
RURALE	PRIMO	100,04	0,50	50,02
POGGIOLO	PRIMO	20,16	0,25	5,04
POGGIOLI	PRIMO	4,36	0,25	1,09
RUDERE C/O MN 143	TERRA	28,38	0,10	2,84
FORNO	TERRA	17,05	0,50	8,53
RUDERE C/O TRAL. ENEL	TERRA+PRIMO	26,78	0,15	4,02
EX CABINA ENEL	TERRA+PRIMO	15,68	0,50	7,84
TOTALE		858,58		532,04
TERRENO CASCINA		15947,00	3/70	683,44
TERRENO PRODUTTIVO		2900,00	1/7	414,29
TERRENO AGRICOLO		2970,00	1/70	42,43

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Parcheeggi pubblici in zona	PPU	0	0=assente 1=presente	
Parcheeggi privati in zona	PPP	0	0=assenti 1=presenti	
Numero di box o garage	BOX	0	n.	
Numero posti auto del box o garage	PAB	0	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.	
Parcheeggio condominiale	PCC	0	0=assente 1=presente	

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	1	1=min 2=med 3=max
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato
			1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	0	0=non ispezionabile 1=parzialmente ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max

Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura P. Mar. (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo
1=occ.comodato d'uso	2=occ.richiedente		3=occ.proprietario
4=locato	5=libero		6= parz. locato

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Data	DAT	01/12/2023	giorno/mese/anno	-0,050

VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Cascina con aree, sito in località Contrada del Grop, regione Menasco a SPIGNO MONFERRATO (AL), PIEMONTE, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

CASCINA E TERRENI ANNESSI Valore di mercato = **[SISTEMA DI RIPARTIZIONE]**

TERRENO PRODUTTIVO Valore di mercato = **[STIMA MONOPARAMETRICA]**

TERRENO ISOLATO Valore di mercato = **[STIMA MONOPARAMETRICA]**

VALUTAZIONE CASCINA

La valutazione della cascina e del terreno adiacente avviene con il sistema di ripartizione integrato dal grado di similarità e affidabilità.

La funzione di ripartizione mira a scomporre il prezzo di mercato di un immobile nei prezzi unitari medi delle caratteristiche immobiliari che lo compongono, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo o al canone di mercato.

La misura in grado di individuare la similarità dei singoli immobili pone il suo fondamento nella "vicinanza" esistente tra gli ammontari delle caratteristiche immobiliari.

La misura del "grado di affidabilità" di ciascun immobile di comparazione, in relazione al prezzo di compravendita, è determinata in rapporto alla distanza tra il j -esimo prezzo di compravendita e la media dei prezzi di compravendita.

Si sono utilizzate tre offerte in vendita delle diciannove rilevate.

Un immobile offerto in vendita ai primi di aprile 2023 nel frattempo è stato compravenduto, l'agente immobiliare mi ha fornito il prezzo di compravendita.

Il prezzo richiesto nell'offerta in vendita ad aprile ha subito uno sconto del 18%.

SISTEMA DI RIPARTIZIONE
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UNA CASCINA

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo PRZ (€)	65.000,00	55.000,00	80.000,00	?
Superficie principale SUP (mq)	160,00	500,00	150,00	532,04
Superficie Lotto SUL (mq)	40.000,00	2.070,00	9.000,00	15.947,00

Vettore dei prezzi P		Matrice dei coefficienti A		
33.064,14		31,74	7.933,76	
14.341,81		218,14	903,09	
18.444,86		54,81	3.288,43	

COEFFICIENTE DI SIMILARITA' - con esponente				
1° step	2° step	2° step	2° step	n° COMPARABILI
MEDIA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	3
335,51	1,229589987	0,009116925	1,2965791	
16.754,25	2,06	0,686026976	0,1719272	
	3° step	3° step	3° step	4° step
	3,29063995	0,69514390	1,46850629	5,45429014
	5° step	5° step	5° step	
	0,198343885	0,436275493	0,365380622	1

n° COMPARABILI		COEFFICIENTI DI AFFIDABILITA'			
3	Prezzo	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	2° step
		65.000,00	55.000,00	80.000,00	66.666,67
		2° step	2° step	2° step	4° step
		0,903687891	0,463250391	0,4096	1,776538281
		4° step	4° step	4° step	
		0,508679098	0,260760151	0,230560751	1
		Coefficients di Similitudine		Coefficients di Affidabilità	
		0,198343885		0,508679098	
		0,436275493		0,260760151	
		0,365380622		0,230560751	

Matrice dei coefficienti trasposta A ^T			
SUP	31,73502156	218	54,80709335
SUL	7933,755391	903	3288,425601

A ^T A		det (A ^T A)
51595,00551	629.005	3,45199E+12
629005,0237	74.573.790	

(A ^T A) ⁻¹	
2,16031E-05	0
-1,82215E-07	0

(A ^T A) ⁻¹ ·A ^T		
-0,000760075	0	0,000584804
0,000112799	0	3,91636E-05

Vettore delle incognite s	
p _{medio} SUP	50,88 €/mq
p _{medio} SUL	4,08 €/mq

Valore di stima S		
Caratteristiche	Prezzi medi (€/mq)	Superfici Subject (mq)
SUP	50,88	532,04
SUL	4,08	15.947,00
		92.062,19 €

VALUTAZIONE TERRENO PRODUTTIVO

Il valore del terreno produttivo, dalle indicazioni ricevute dai tecnici locali, può essere assunto pari a quello indicato nelle tabelle IMU approvate dal Comune di SPIGNO MONFERRATO con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 3/2018 non più aggiornata.

VALORE AREA PRODUTTIVA

MQ	€/MQ	VALORE
2900	€ 10,70	€ 31.030,00

VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO

Il valore del terreno agricolo separato dalla cascina, dalle indicazioni ricevute dai tecnici locali, può essere ritenuto congruo un quarto del valore del terreno posto a ridosso della cascina.

VALORE AREA AGRICOLA

MQ	€/MQ	VALORE
2970	€ 1,00	€ 2.970,00

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 126.062,19 determinato impiegando esclusivamente offerte in vendita.

Dalle indagini in loco il prezzo di mercato sconta una diminuzione del 18%.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 01/12/2023** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione è pari a **103.370,99, al lordo delle detrazioni per difformità.**

1.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DETERMINATO CON IL METODO DELLA RIPARTIZIONE E DELLA STIMA MONOPARAMETRICA	€ 126.062,19
VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO	€ 103.370,99
VARIAZIONE CATASTALE	€ 3.465,00
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 9.300,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 200,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 405,99
TOTALE DETRAZIONI	€ 13.370,99
VALORE RESIDUO	€ 90.000,00

CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile; pertanto, alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 3.465,00 per la variazione catastale, ad € 9.300,00 per la regolarizzazione urbanistica, € 200,00 per redazione attestato prestazione energetica, ed € 405,99 per arrotondamento. Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 13.370,99.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 53,84.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 01/12/2023 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 90.000,00 (in lettere euro novantamila/00).

2.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- La vendita forzata avviene senza la garanzia per eventuali vizi e difetti o mancanza di qualità sia alla costruzione e sia all'area riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni, e vizi per quello usato sia visibili che occulti non rilevabili e accertabili dal sottoscritto, dovuti principalmente all'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che detiene l'immobile.
- La minore attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, mentre nella vendita forzata il bene deve essere necessariamente venduto, generando un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta.
- La difficoltà a visionare l'immobile.
- Diminuzione dell'importo pari ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta.

La valutazione che segue considera un concetto di vendita forzata nel breve periodo.

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, ultimamente, presenta rilevanti segnali di stagnazione dovuti alle conseguenze della crisi economica e della pandemia da Covid-19, rende difficile prevedere i tempi di assorbimento sul mercato di questo immobile.

In relazione alle sopraccitate condizioni ed in conformità con le indicazioni fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile come indicato nelle linee guida delle procedure di esecuzione immobiliare redatte nel 2016 dalla Consulta Ordini e Collegi rivolte ai periti stimatori. Alla luce delle problematiche sopraccitate per favorire una vendita entro un termine di 9 mesi, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 20%

circa al valore di mercato affinché si avveri il prezzo di aggiudicazione.

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA								
Valore di Mercato definito in perizia = Prezzo di Mercato	€	103.370,99						
Rendita catastale	€	632,40						
Valore catastale	€	79.682,40						
Reddito presunto mensile	€	500,00						
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)		0,75						
Rilancio d'asta minimo	€	2.000,00						
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore		5%						
Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze	Incidenza			
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€	2.067,42	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€	2.067,42	€ -	0,00%	
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€	3.101,13	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€	3.101,13	-3,00%	
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€	-	Mancati redditi per 6 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€	1.500,00	€	1.500,00	1,45%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€	-	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€	3.876,41	€	3.876,41	3,75%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€	-	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 5% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€	3.876,41	€	3.876,41	3,75%
Nessun rilancio d'asta	€	-	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€	2.000,00	€	2.000,00	1,93%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo - vizi occulti per usato	€	-	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€	10.337,10	€	10.337,10	10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€	-		€	2.067,42	€	2.067,42	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta							€ 20.556,21	19,89%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata							€ 82.814,78	

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DETERMINATO CON IL METODO DELLA RIPARTIZIONE E DELLA STIMA MONOPARAMETRICA	€ 103.370,99
VALORE A BASE D'ASTA	€ 82.814,78
VARIAZIONE CATASTALE	€ 3.465,00
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 9.300,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 200,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	=
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 49,78
TOTALE DETRAZIONI	€ 13.014,78
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 69.800,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 82.814,78.

In virtù delle indagini sopra esposte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile anche nella vendita forzata. Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni, tra le quali ammontano ad € 3.465,00 per la variazione catastale, € 9.300,00 per la regolarizzazione urbanistica, € 200,00 per redazione attestato prestazione energetica ed aumento di € 49,78 per arrotondamento, riducendo il valore complessivo dell'immobile di € 13.014,78.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 41,75.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 69.800,00 (in lettere euro sessantanovemilaottocento/00) alla data di venerdì 01/12/2023.

3.0. PREZZO A BASE D'ASTA

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri e obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito, dichiara quindi che:

LOTTO 1°

Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da Cascina con terreni a Spigno Monferrato, regione Menasco, in località Contrada del Grop:

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Spigno Monferrato:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 1, Mappale N° 205:

Cat. A/3, classe U, vani 15,5, R.C. € 632,40, Regione Groppo n. 1 Piano S1-S2-T-1.

Comune di Spigno Monferrato Catasto dei Terreni:

Foglio 1 Particella 143 Qualità bosco misto Classe 1ª Mq 7420 RD € 9,58 RA € 1,53.

Foglio 1 Particella 203 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 9417 RD € 65,66 RA € 41,34.

Foglio 2 Particella 52 Qualità bosco ceduo Classe 2ª Mq 2970 RD € 1,99 RA € 0,46.

È uguale a € 69.800,00 (in lettere euro sessantanovemilaottocento/00) pari ad euro 41,75 al metro quadrato.

4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N° 49/2022

AUTOBAHN LEASE S.P.A

LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PIENA PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: Spigno Monferrato, regione Menasco, in località Contrada del Grop.

TIPOLOGIA: cascina con delle pertinenze e dei terreni.

ACCESSI DA: strada provinciale n° 30.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Spigno Monferrato:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 1, Mappale N° 205:

Cat. A/3, classe U, vani 15,5, R.C. € 632,40, Regione Groppo n. 1 Piano S1-S2-T-1.

Comune di Spigno Monferrato Catasto dei Terreni:

Foglio 1 Particella 143 Qualità bosco misto Classe 1ª Mq 7420 RD € 9,58 RA € 1,53.

Foglio 1 Particella 203 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 9417 RD € 65,66 RA € 41,34.

Foglio 2 Particella 52 Qualità bosco ceduo Classe 2ª Mq 2970 RD € 1,99 RA € 0,46.

CONFINI: L'intero immobile realizzato sul mappale 205 ed i mappali 203 e 143 confinano da Est con la strada statale n° 30 e poi in senso orario Mn 76 – 99, torrente Bormida di Spigno, Mn 74 - 144 – 214 – 215 – 204 – 207.

Il M.N. 52 nel foglio 2 confina da sud-est con strada campestre e poi in senso orario con M.N. 56 – 20 - 19 - 55, salvi altri e più precisi confini.

COMPOSIZIONE: Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono una cascina con delle pertinenze e dei terreni, situate in provincia di Alessandria nel comune di Spigno Monferrato, in località Contrada del Grop, accessibile direttamente dalla strada provinciale n° 30. Il fabbricato è distribuito su quattro piani, interrato, seminterrato, piano terra e piano primo. La casa è strutturata su due piani abitativi fuori terra, le parti rurali sono distribuite sia fuori terra che nei piani interrati.

L'immobile, disposto su quattro piani, ha al piano terra una superficie esterna lorda di circa m² 144,36 ed un poggiolo di m² 16,21, un locale ad uso agricolo di m² 100,08; al piano primo ha una SEL di m² 143,89 ed un poggiolo di m² 20,16 ed altri due di m² 2,18 ciascuno ed una parte rurale di m² 100,04; al piano seminterrato una cantina di m² 149,89, altre cantine di m² 28,43; al piano interrato un locale di sgombero m² 46,88, una cantina di m² 16,82 ed un portico di m² 26,68. Separati dal corpo principale ci sono altri fabbricati: un forno di m² 17,05, una cabina elettrica dismessa di m² 7,84 per piano, un fabbricato di due piani a ridosso del traliccio Enel di m² 13,39 per piano, un fabbricato semidistrutto di m² 28,38 posto a ridosso della strada del quale rimangono tracce dei muri perimetrali. e l'area complessiva di m² 18.847 catastali, dei quali m² 2900 con destinazione produttiva.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 1671,69.

DISPONIBILITA': l'immobile oggetto di valutazione al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 26 aprile 2023 era ancora occupato dagli arredi del conduttore.

VALORE DI STIMA: 90.000,00 (in lettere euro novantamila/00) pari ad euro 52,98/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA: € 69.800,00 (in lettere euro sessantanovemilaottocento/00) pari ad euro 41,75/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: L'aggiudicatario dovrà presentare un adeguamento degli atti catastali con una spesa presunta di € € 3.300,00 oltre ad iva e cassa.

GRAVAMI: La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto non presenta servitù espresse.

I beni pignorati, per quanto si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

ONERI CONDOMINIALI: Dalle informazioni assunte l'immobile non partecipa ad un condominio.

ABUSI: Dall'esame della documentazione si è rilevata la seguente difformità:

- a) Senza autorizzazione è stato realizzato un portico di mq 26,68.

- b) Nel prospetto sud, l'apertura al piano interrato di accesso al locale sgombero è stata realizzata ampliata con dimensioni e forma completamente diverse.
- c) Il solaio del locale di sgombero fra il piano interrato ed il seminterrato è stato demolito.
- d) Ai vari piani sono presenti delle lievi difformità rispetto all'originario aspetto del fabbricato.
- e) Si notano lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.
- f) I lavori di cui alla denuncia di inizio attività n° 650 del 25 giugno 2010 sono iniziati ma non sono ultimati.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade in Zona Agricola sottoposta a vincolo ambientale, si deduce la seguente valutazione:

La difformità indicata al punto a) genera superficie lorda di solaio, non è sanabile perché realizzata in zona di vincolo ambientale.

L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa € 3.729,13.

Nelle spese per ottenere la sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

Le difformità di cui alle lettere b), c), d) ed e) si presume possano essere interventi ed opere in aree vincolate non soggetti all'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017 n. 31, di cui all'allegato A, punto A.2 *"interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi,*

terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici.”

L'aggiudicatario per sanare le difformità di cui alle lettere b), c), d) ed e) a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00 per le modifiche interne, di euro 516,00 per le modifiche esterne e di euro 516,00 per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e quant'altro necessario. L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, perizia di idoneità statica, diritti comunali e quant'altro richiesto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 3.500,00 oltre alle sanzioni.

La difformità indicata al punto e) nel caso in cui le misure reali non eccedano per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 “1. Il mancato rispetto dell'altezza,

dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.” “2 costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile”.

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L’importo presunto fra spese tecniche e quant’altro necessario per attestare la legittimità urbanistica dell’immobile ammonta approssimativamente a euro 500,00.

Relativamente a quanto indicato al punto f) prima di proseguire i lavori previsti l’aggiudicatario dovrà richiedere una nuova autorizzazione perché la precedente denuncia di inizio attività è decaduta.

QUADRO RIASSUNTIVO	
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' a)	€ 3.729,13
SANZIONE PER DIFFORMITA' b)	€ 516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' c)	€ 516,00
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	€ 516,00
ATTESTAZIONE CONFORMITA'	€ 500,00
PRATICA EDILIZIA	€ 3.500,00
ARROTONDAMENTO	€ 22,87
TOTALE	€ 9.300,00

Si precisa ulteriormente il rimando all’istruttoria dell’Amministrazione Comunale che sarà

svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione edilizia e urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

5.0. ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 12.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

LOTTO N° 01

5.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 16 Foto e N° 220 Foto su CD.

5.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

5.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale per soggetto.
4. Visura Catastale storica per immobile.
5. Ubicazione immobili.
6. Estratto di Mappa del foglio 1 in scala 1/2000.
7. Estratto di Mappa del foglio 2 in scala 1/2000.
8. Planimetria Catastale in scala 1/200.

5.4. ELABORATI GRAFICI

9. Rilievo piante immobili.
10. Piante con indicate le difformità rilevate.
11. Planimetria Cascina e pertinenze.
12. Planimetria foglio 2 Mn 52.

5.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

13. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
14. Certificato di Destinazione Urbanistica.
15. Estratto del Piano Regolatore in scala 1/2000 del Foglio 1.
16. Estratto del Piano Regolatore in scala 1/2000 del Foglio 2.
17. Richiesta di accesso agli atti comunali.
18. Richiesta diritti comunali ed invio documenti.
19. Mail del 31 agosto 2023.
20. Concessione edilizia n° 42/1995 ed elaborati grafici.
21. Denuncia di inizio lavori.
22. Dichiarazione di fine lavori.
23. Certificato di abitabilità.
24. Autorizzazione paesaggistica.
25. Permesso di costruire N° 586.
26. Dichiarazione di fine lavori.
27. Denuncia di inizio attività 650-2010 del 25 giugno 2010 ed elaborati grafici.
28. Presa d'atto.

5.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

29. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
30. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
31. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

5.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

32. Visura per nominativo.

33. Elenco formalità per nominativo.
34. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 04 febbraio 2008 Repertorio N° 94.841 e Raccolta N° 24.692 del notaio Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 07 febbraio 2008 al n° 2801 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di V Alessandria – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 08 febbraio 2008 Registro Generale n° 610 e Registro Particolare n° 397).
35. Nota Iscrizione R.G. 3.158 e R.P. 310 del 22/07/2019.
36. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 07 ottobre 2022, n° 58 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 25 ottobre 2022 Reg. Generale n° 4785 Reg. Particolare n° 3868).

6.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) Cartella CD contenente:

- in formato Word: la perizia;
- in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.
- Certificato di destinazione urbanistica.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 81 pagine, di n° 36 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido.

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottoressa Barbara Vettor in data 06/12/2023, insieme agli allegati, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, li 06 dicembre 2023

Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 49/2022

Giudice Delegato:

Dottoressa CLARICE DI TULLIO

**ALLEGATI
DEI BENI SITUATI A
SPIGNO MONFERRATO (AL)**

Fallimento: AUTOBAHN LEASE S.P.A.

Curatore: Dottoressa BARBARA VETTOR



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE tel. 0423/569382-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica N° 16 Foto.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N° 49/2022	SEZIONE 5.1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	COMUNE: SPIGNO MONFERRATO (AL)	
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 30/11/2023	
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		

ALLEGATO N° 01



VISTA DA SUD



VISTA DA OVEST NEL TERRENO



VISTA DA EST



VISTA DA EST



VISTA MAGAZZINO NEI PRESSI DELLA CASCINA



VISTA MAGAZZINO NEI PRESSI DEL TRALICCIO



VISTA RUDERI



QUADRO CONTATORI ELETTRICI



CABINA ELETTRICA DISMESSA



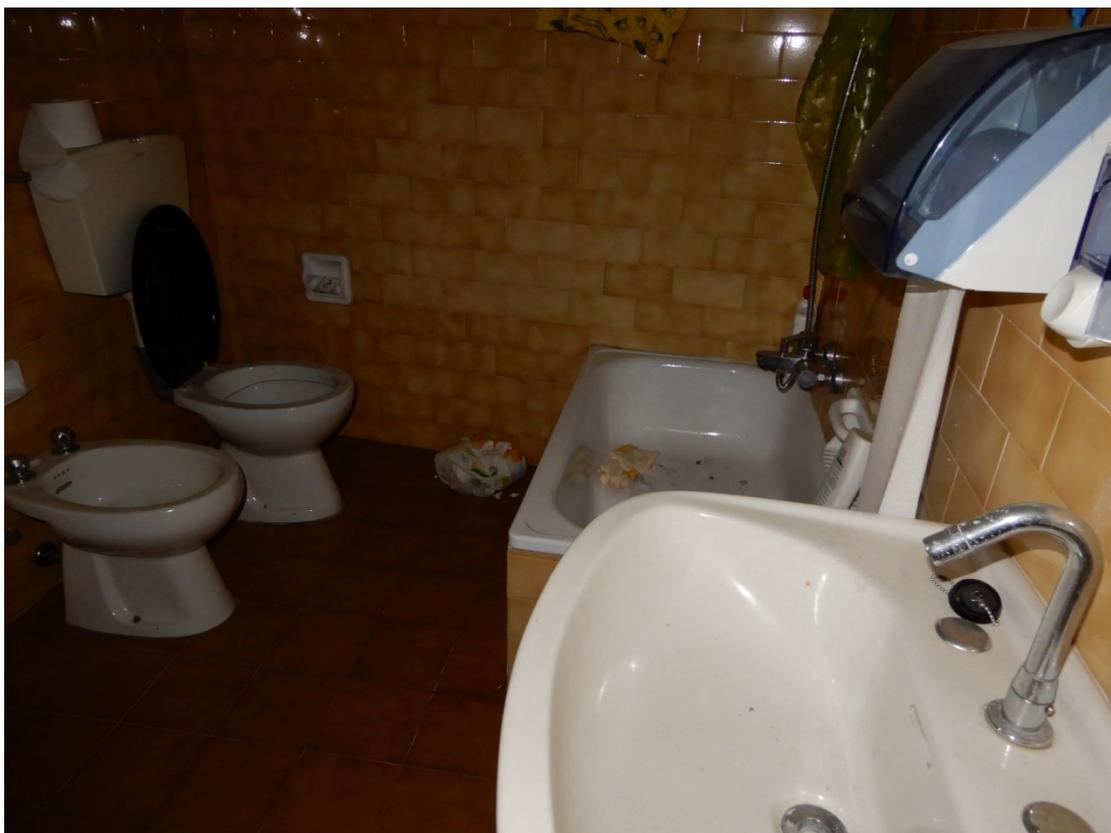
INTERNO PIANO TERRA ABITAZIONE



INTERNO PIANO PRIMO ABITAZIONE



CUCINA



BAGNO



PIANO TERRA ADIACENZA



AREA PRESSO LA CASCINA

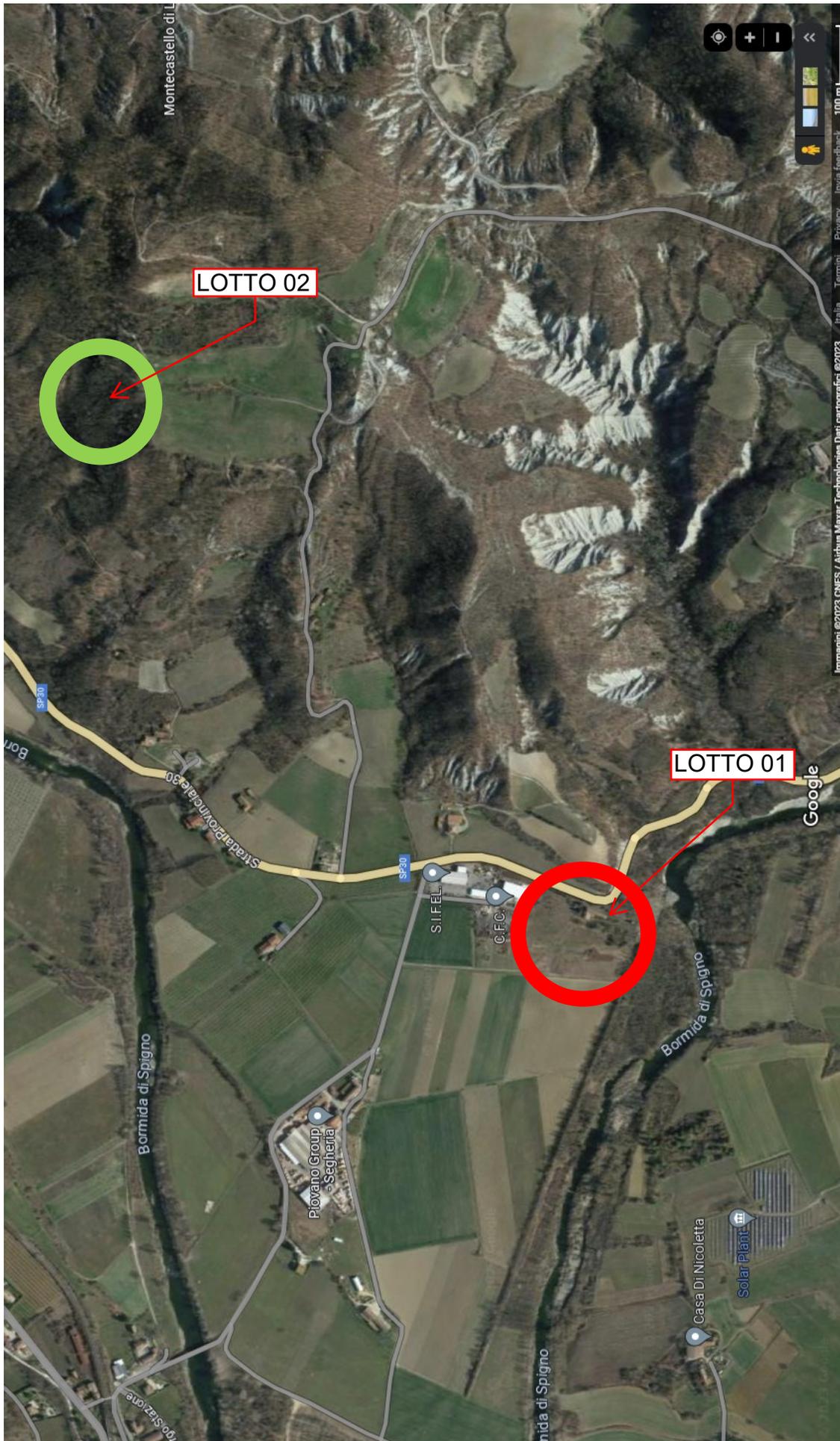


FOGLIO 2 MAPPALE 52

ALLEGATI:

2. Vista Satellitare con Stradario.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N° 49/2022	SEZIONE 5.2
LOCATION MAP	COMUNE: SPIGNO MONFERRATO (AL)	
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 30/11/2023	
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		



ALLEGATI:

3. Visura Catastale.
4. Visura Catastale per soggetto.
5. Ubicazione immobili.
6. Estratto di Mappa del foglio 1 in scala 1/2000.
7. Estratto di Mappa del foglio 2 in scala 1/2000.
8. Planimetrie Catastali in scala 1/200.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N° 49/2022	SEZIONE 5.3
DOCUMENTAZIONE CATASTALE	COMUNE: SPIGNO MONFERRATO (AL)	
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 30/11/2023	
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		

Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/10/2022
Ora: 19:20:08
Numero Pratica: T402796/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ALESSANDRIA



Soggetto richiesto:

AUTOBAHN LEASE S.P.A. sede VILLORBA (TV) (CF: 01652830264)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1, di catasto terreni 3



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**
• Foglio 1 Particella **205**

COSTITUZIONE del 24/01/2008 Pratica n. AL0022446
in atti dal 24/01/2008 COSTITUZIONE (n. 285.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**
Foglio 1 Particella **205**

> Indirizzo

REGIONE GROPPPO n. 1 Piano S1-T - S2 - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009
Pratica n. AL0335541 in atti dal 15/12/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20793.1/2009)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 632,40**
Categoria **A/3⁹**, Classe **U**, Consistenza **15,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2008
Pratica n. AL0183836 in atti dal 18/06/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9469.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **428 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **408 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/01/2008, prot. n. AL0022446

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1. AUTOBAHN LEASE S.P.A. (CF 01652830264)

Sede in VILLORBA (TV)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/02/2008 Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 94841 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 397.1/2008 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 11/02/2008

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPIGNO MONFERRATO (I901)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 632,40** Vani: **15,5**



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

• Foglio **2** Particella **52**

Partita: **838**

Impianto meccanografico del 20/06/1984

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 1,99 Lire 3.861**

agrario **Euro 0,46 Lire 891**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe **2**

Superficie: **2.970 m²**

Impianto meccanografico del 20/06/1984



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**
• Foglio 1 Particella **143**

FRAZIONAMENTO del 15/05/2003 Pratica n. 11136 in atti dal 15/05/2003 (n. 1726.1/2003)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 9,58**
agrario **Euro 1,53**
Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe 1
Superficie: **7.420 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/03/2007 Pratica n. AL0142507 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 54570.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**
• Foglio 1 Particella **203**

FRAZIONAMENTO del 12/03/2007 Pratica n. AL0136122 in atti dal 12/03/2007 (n. 136122.1/2007)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 65,66**
agrario **Euro 41,34**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2
Superficie: **9.417 m²**

FRAZIONAMENTO del 12/03/2007 Pratica n. AL0136122 in atti dal 12/03/2007 (n. 136122.1/2007)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 4 - totale righe intestati: 1

> 1. AUTOBAHN LEASE S.P.A. (CF 01652830264)

Sede in VILLORBA (TV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/02/2008 Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 94841 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 397.1/2008 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 11/02/2008

Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SPIGNO MONFERRATO (I901)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: **euro 77,23** Reddito agrario: **euro 43,33** Superficie: **19.807 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: **euro 632,40** Vani: 15,5

Catasto Terreni

Totale immobili: 3 Reddito dominicale: **euro 77,23** Reddito agrario: **euro 43,33** Superficie: **19.807 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/10/2022
Ora: 09:47:14
Numero Pratica: T50978/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/10/2022

Dati identificativi: Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

Foglio 1 Particella **205**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

Foglio 1 Particella **205**

Classamento:

Rendita: **Euro 632,40**

Categoria **A/3^a**, Classe **U**, Consistenza **15,5 vani**

Foglio 1 Particella **205**

Indirizzo: REGIONE GROPPPO n. 1 Piano S1-T - S2 - 1

Dati di superficie: Totale: **428 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **408 m²**

> Intestati catastali

> 1. AUTOBAHN LEASE S.P.A. (CF 01652830264)

Sede in VILLORBA (TV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 24/01/2008

Immobile attuale

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

Foglio 1 Particella **205**

COSTITUZIONE del 24/01/2008 Pratica n. AL0022446
in atti dal 24/01/2008 COSTITUZIONE (n. 285.1/2008)

> **Indirizzo**

📅 dal 24/01/2008 al 15/12/2009

Immobile attuale

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

Foglio 1 Particella **205**

CASCINA GROPPPO n. 1 Piano S1-T - S2 - 1

COSTITUZIONE del 24/01/2008 Pratica n. AL0022446
in atti dal 24/01/2008 COSTITUZIONE (n. 285.1/2008)

📅 dal 15/12/2009

Immobile attuale

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

Foglio 1 Particella **205**

REGIONE GROPPPO n. 1 Piano S1-T - S2 - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009
Pratica n. AL0335541 in atti dal 15/12/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20793.1/2009)

> **Dati di classamento**

📅 dal 24/01/2008 al 18/06/2008

Immobile attuale

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

Foglio 1 Particella **205**

Rendita: **Euro 632,40**

Categoria **A/3^e**, Classe **U**, Consistenza **15,5 vani**

COSTITUZIONE del 24/01/2008 Pratica n. AL0022446
in atti dal 24/01/2008 COSTITUZIONE (n. 285.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 18/06/2008

Immobile attuale

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

Foglio 1 Particella **205**

Rendita: **Euro 632,40**

Categoria **A/3^e**, Classe **U**, Consistenza **15,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2008
Pratica n. AL0183836 in atti dal 18/06/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9469.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SPIGNO MONFERRATO (I901) (AL)**

Foglio 1 Particella **205**

Totale: **428 m²**

Totale escluse aree scoperte : **408 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
24/01/2008, prot. n. AL0022446

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SPIGNO MONFERRATO (I901)(AL) Foglio 1 Particella 205

- **1. BARBERO Giuseppina**
(CF BRBGPP48M42F131P)
nata a MERANA (AL) il 02/08/1948
📅 dal 24/01/2008 al 04/02/2008
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
 - 1. COSTITUZIONE del 24/01/2008 Pratica n. AL0022446 in atti dal 24/01/2008 COSTITUZIONE (n. 285.1/2008)
- **1. AUTOBAHN LEASE S.P.A.**
(CF 01652830264)
Sede in VILLORBA (TV)
📅 dal 04/02/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
 - 2. Atto del 04/02/2008 Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 94841 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 397.1/2008 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 11/02/2008

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

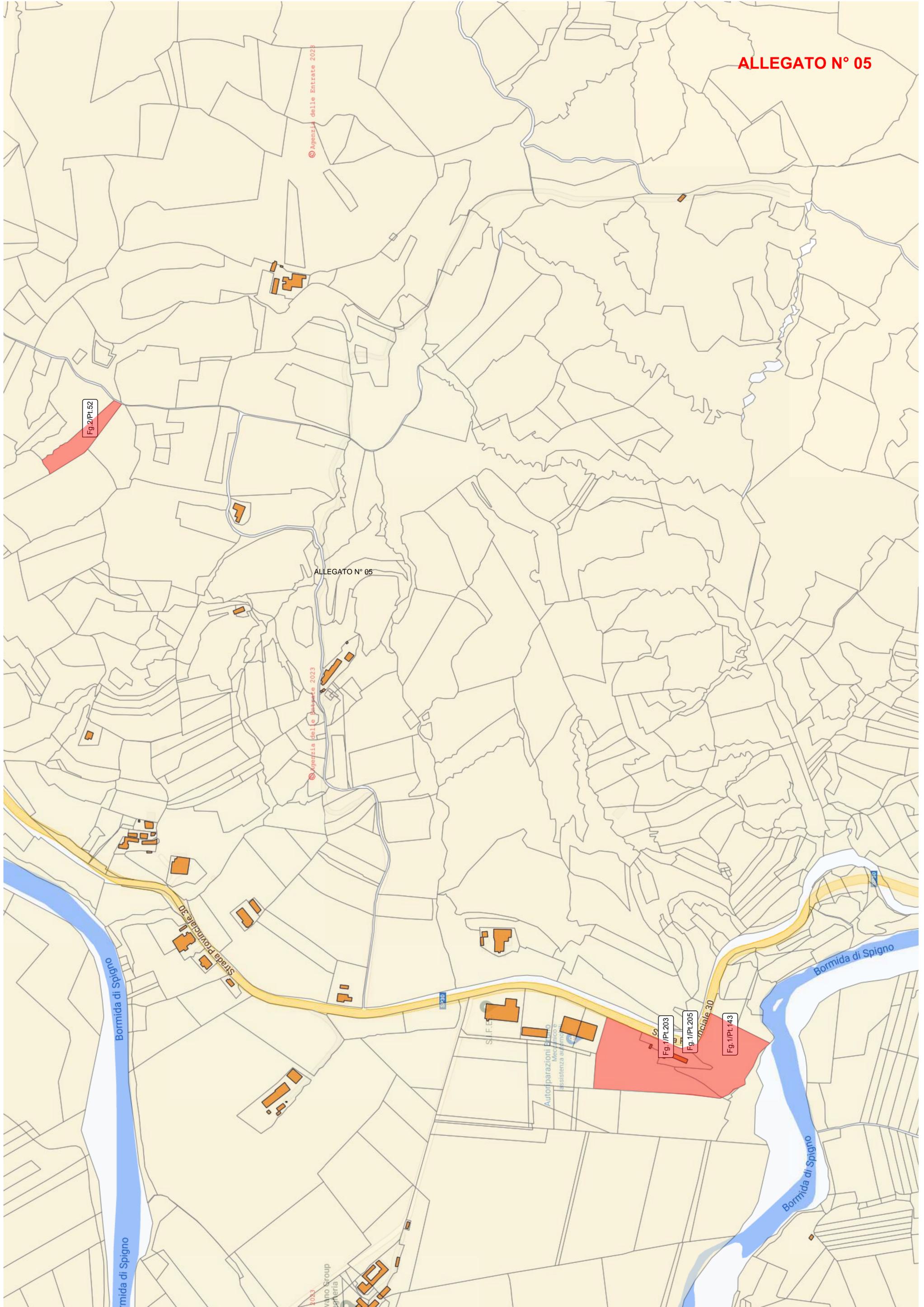


Fig. 2/Pt.52

ALLEGATO N° 05

Agenzia delle Entrate 2023

Bormida di Spigno

Strada Provinciale 30

S.330

S.I.F.E.

Autoriparazioni S.p.A.
Meccanica e
assistenza automobili

Fig. 1/Pt.203

Fig. 1/Pt.205

Fig. 1/Pt.143

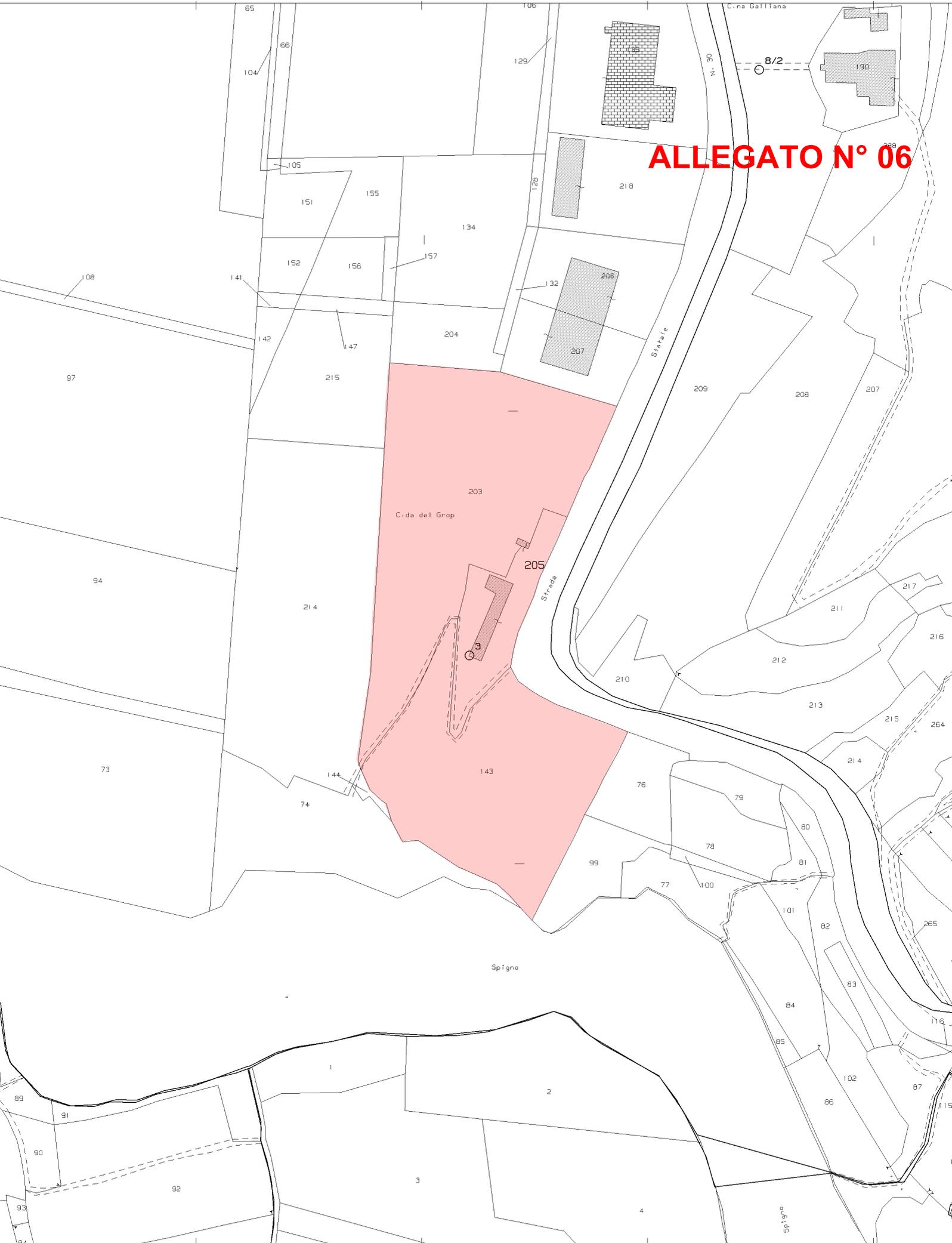
Strada Provinciale 30

Bormida di Spigno

Bormida di Spigno

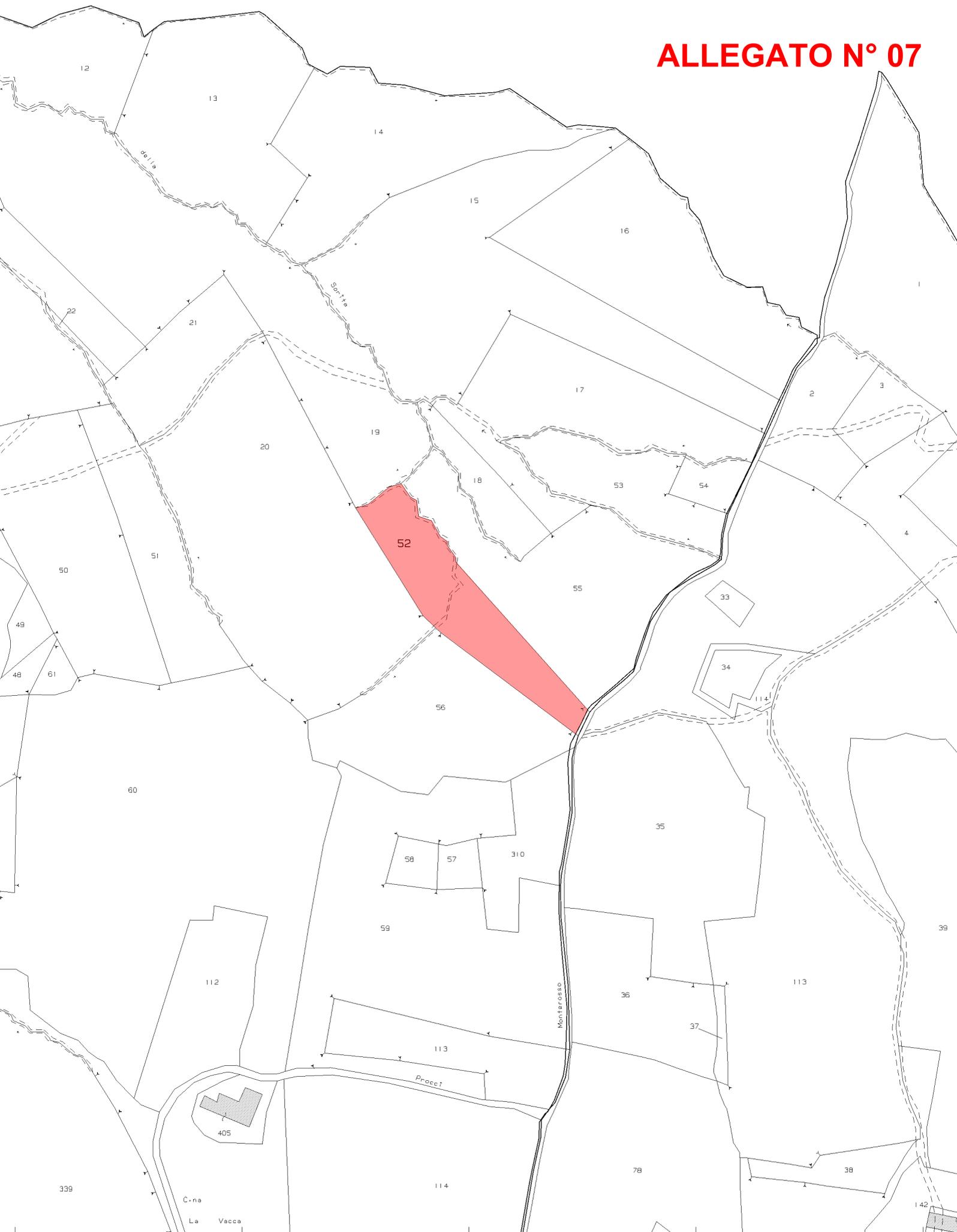
Bormida di Spigno

2023
Avano Group
S.p.A.



ALLEGATO N° 06

ALLEGATO N° 07



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0022446 del 24/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spigno Monferrato

Cascina Groppo

civ. 1

ALLEGATO N° 08

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 205

Subalterno:

Compilata da:
Decerchi Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1560

Scheda n. 1

Scala 1:500

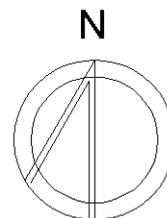
STESSA DITTA
MAPP. 153

STESSA DITTA
MAPP. 143

CORTE

STESSA DITTA
MAPP. 143

EX STRADA STATALE N° 30



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0022446 del 24/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spigno Monferrato

Cascina Groppo

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 205

Subalterno:

Compilata da:
Decerchi Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

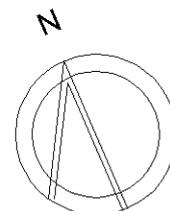
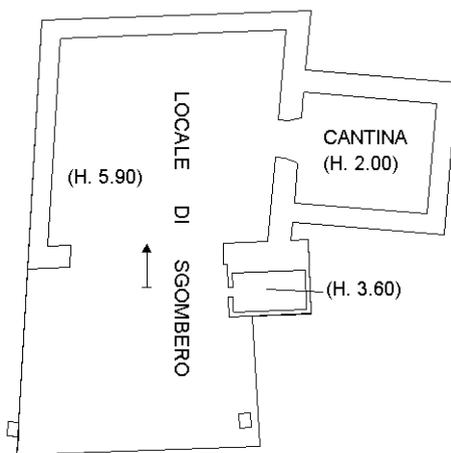
Prov. Alessandria

N. 1560

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0022446 del 24/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spigno Monferrato

Cascina Groppo

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 205

Subalterno:

Compilata da:
Decerchi Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

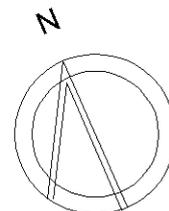
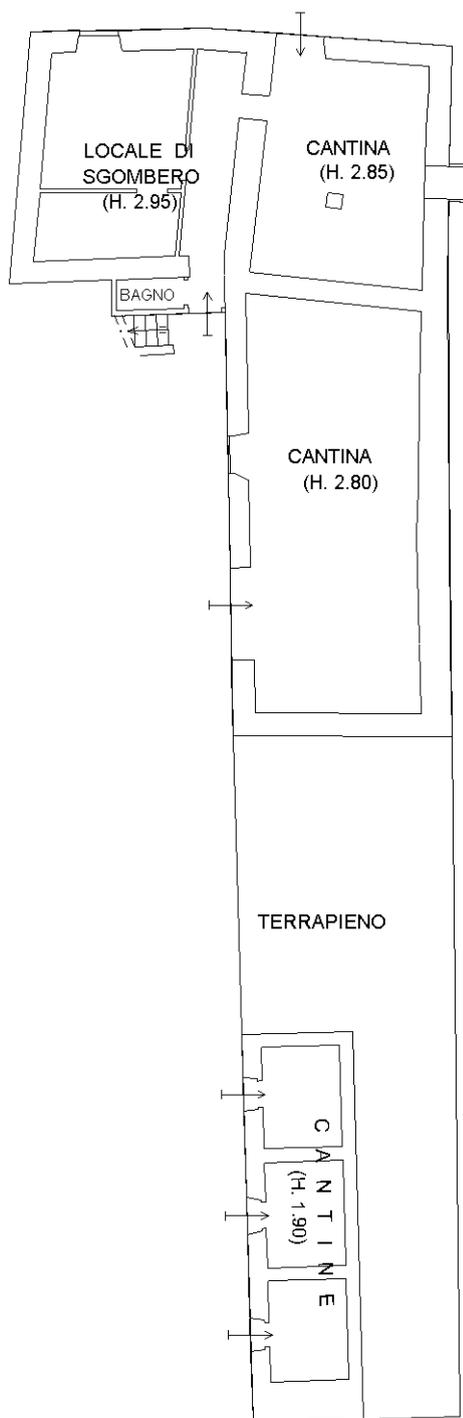
Prov. Alessandria

N. 1560

Scheda n. 3

Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0022446 del 24/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spigno Monferrato

Cascina Groppo

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 205

Subalterno:

Compilata da:
Decerchi Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

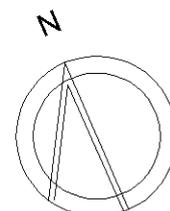
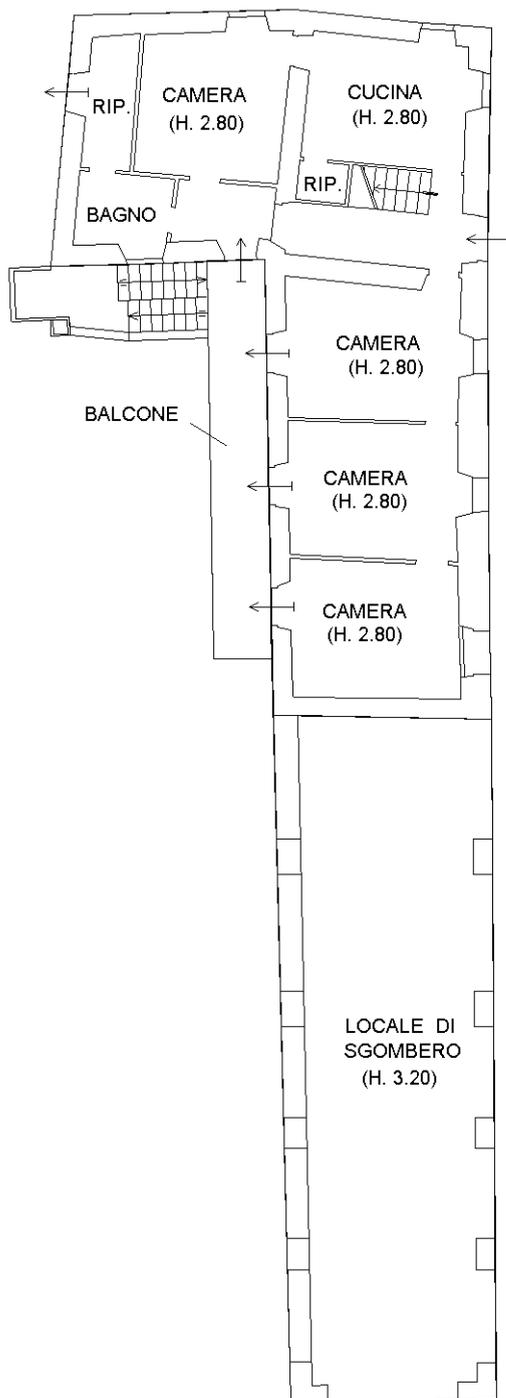
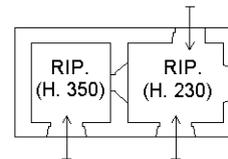
Prov. Alessandria

N. 1560

Scheda n. 4

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0022446 del 24/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spigno Monferrato

Cascina Groppo

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 205

Subalterno:

Compilata da:
Decerchi Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

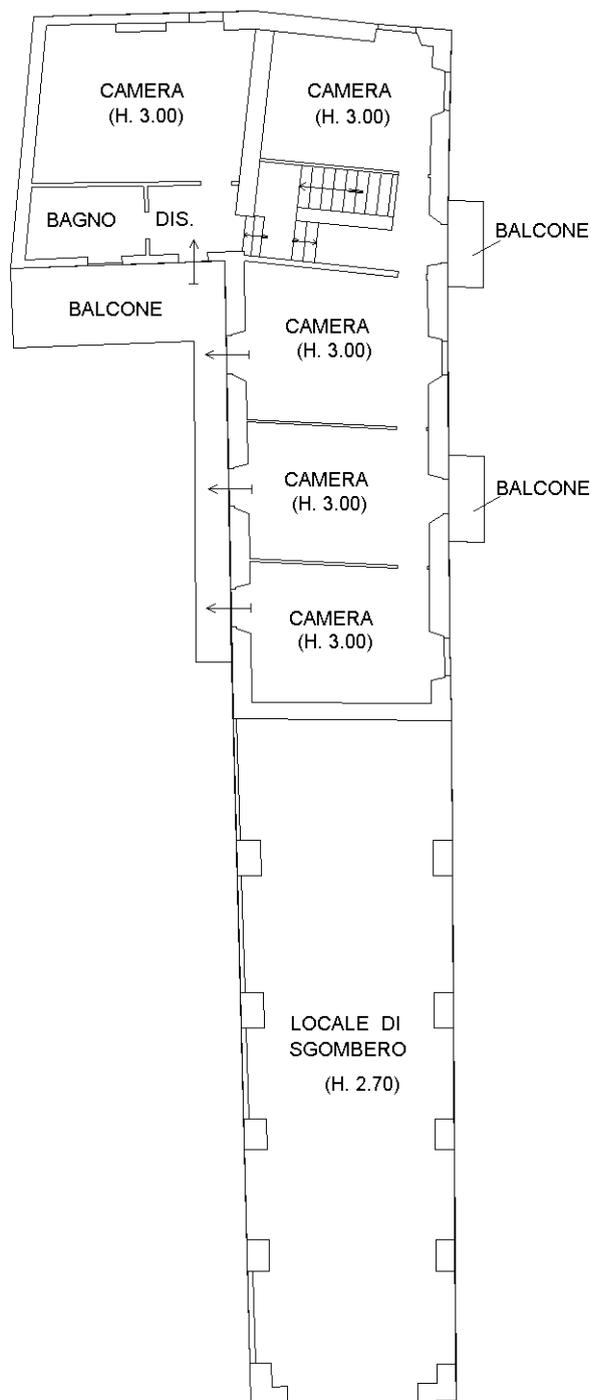
Prov. Alessandria

N. 1560

Scheda n. 5

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



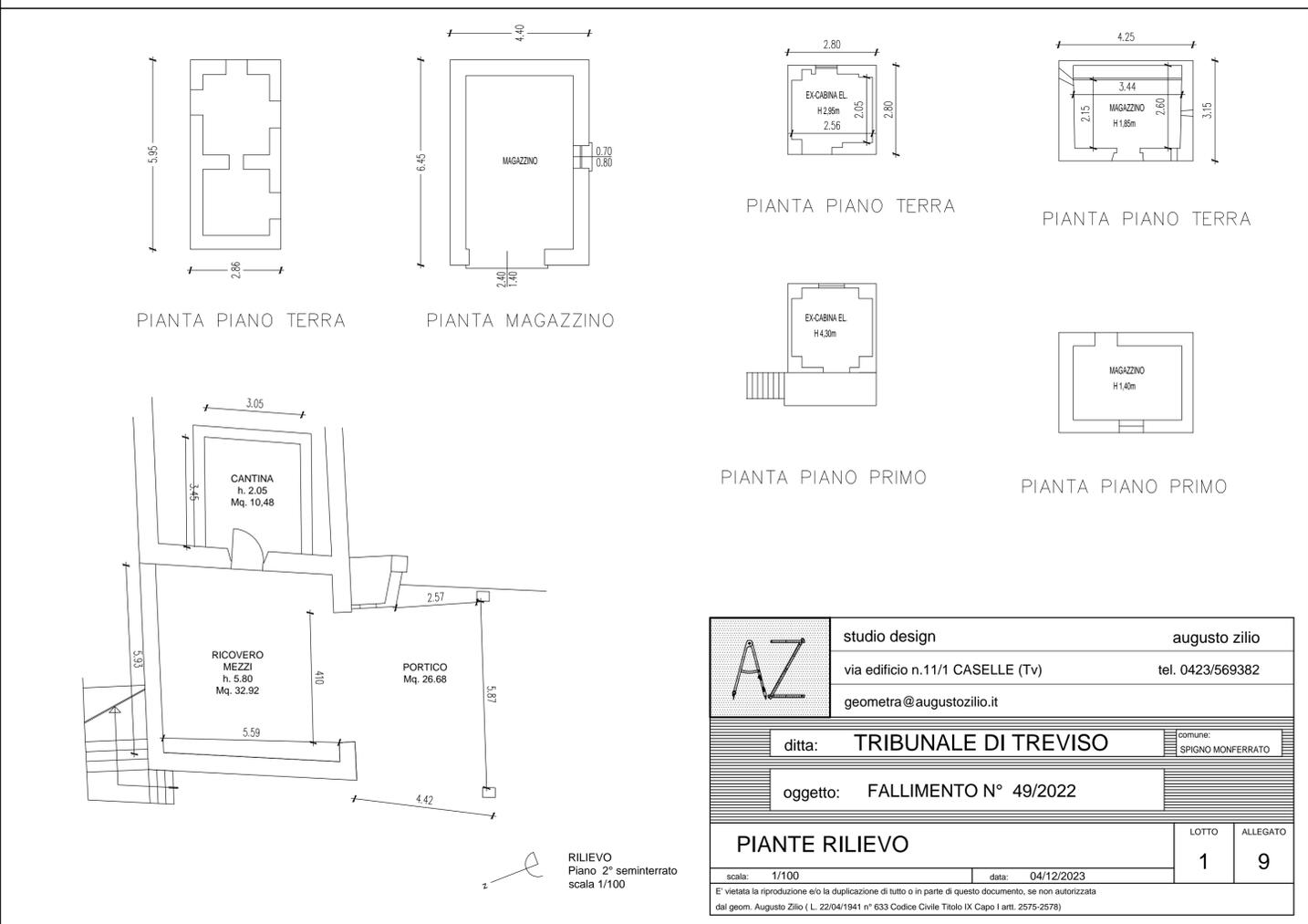
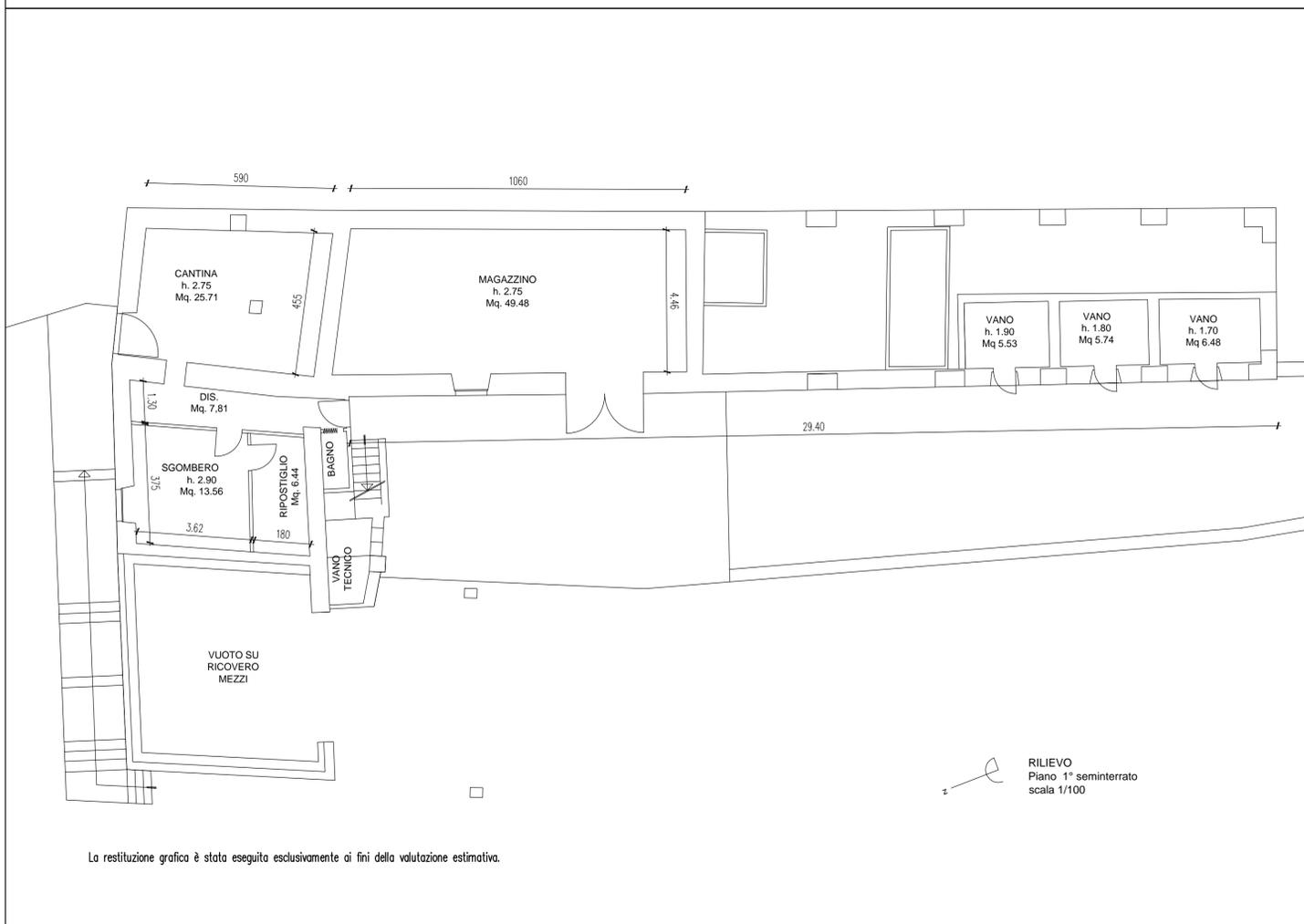
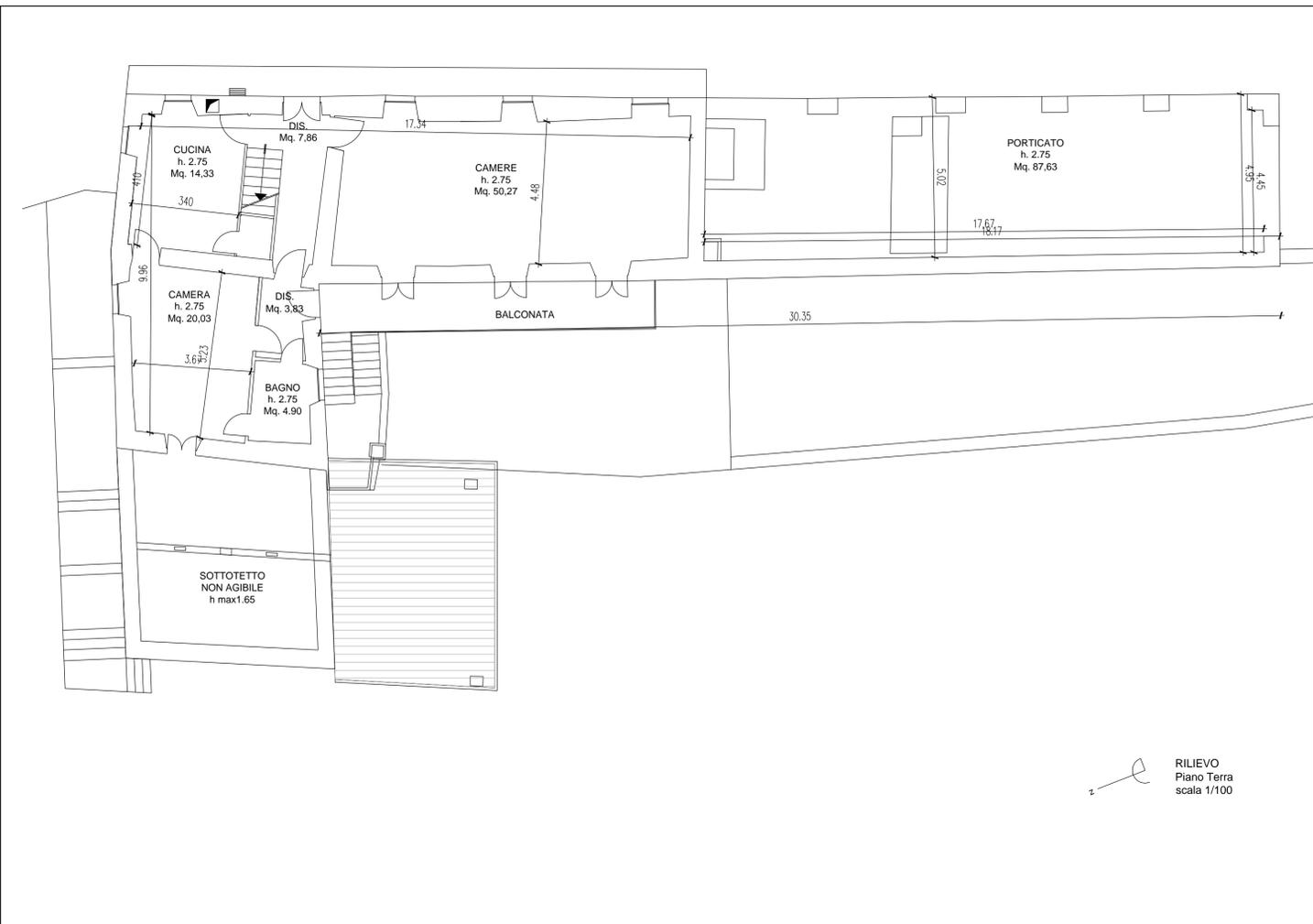
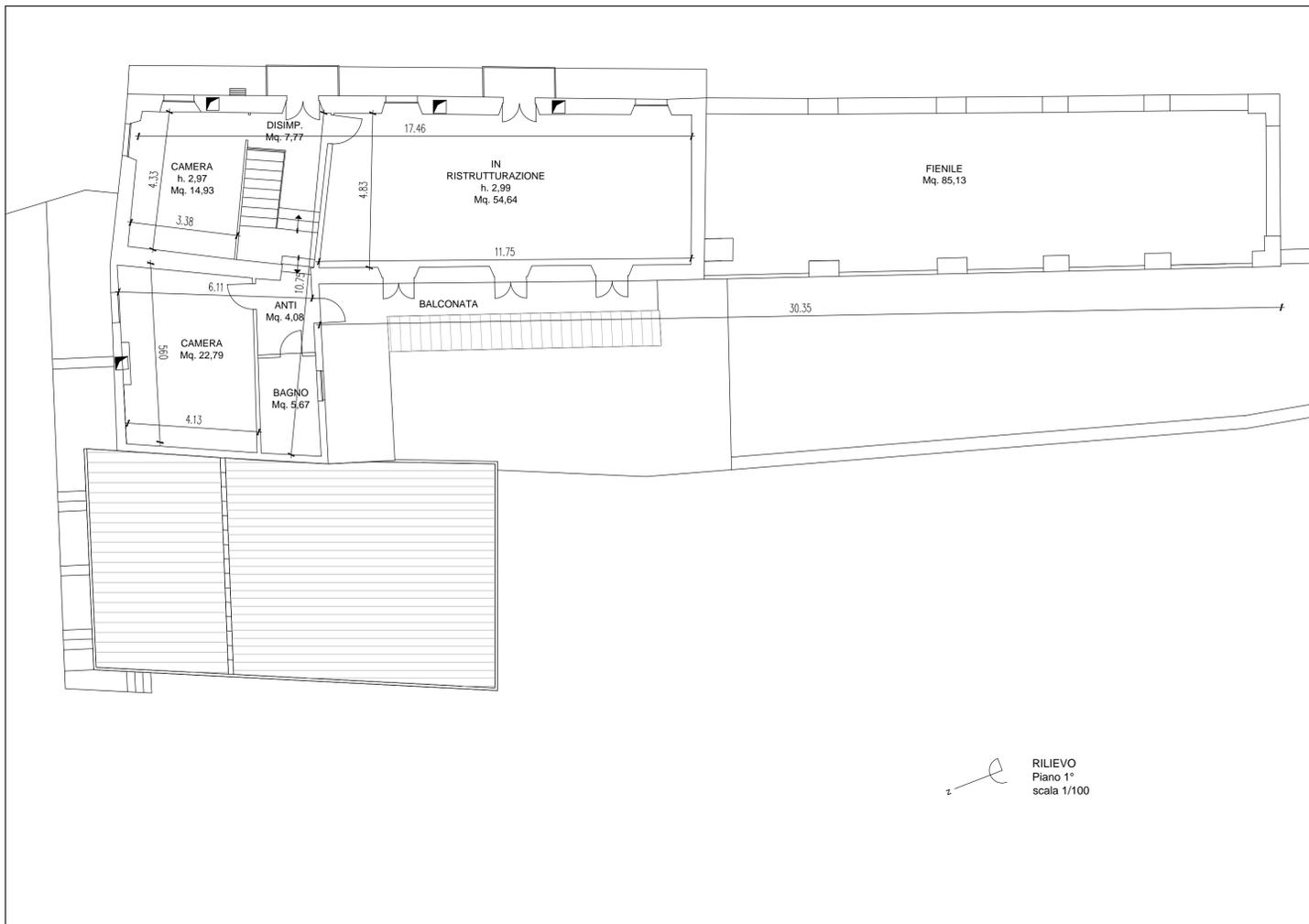
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2022 - Comune di SPIGNO MONFERRATO(1901) - < Foglio 1 - Particella 205 - Subalterno >
REGIONE GROPPo n. 1 Piano S1-T - S2 - I

Ultima planimetria in atti

ALLEGATI:

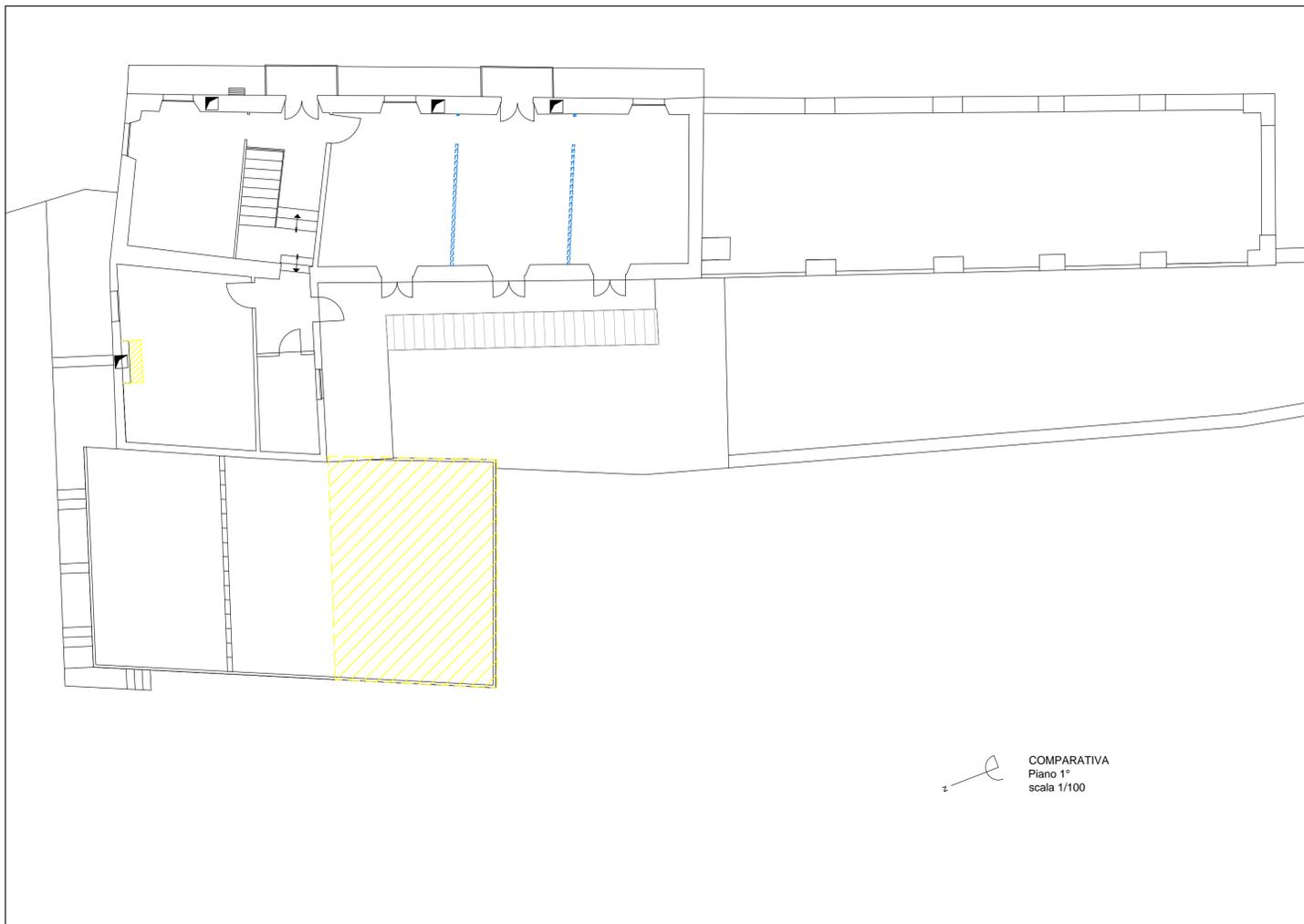
9. Rilievo piante immobili.
10. Piante con indicate le difformità rilevate.
11. Planimetria Cascina e pertinenze.
12. Planimetria foglio 2 Mn 52.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N° 49/2022	SEZIONE 5.4
ELABORATI GRAFICI	COMUNE: SPIGNO MONFERRATO (AL)	
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 30/11/2023	
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		

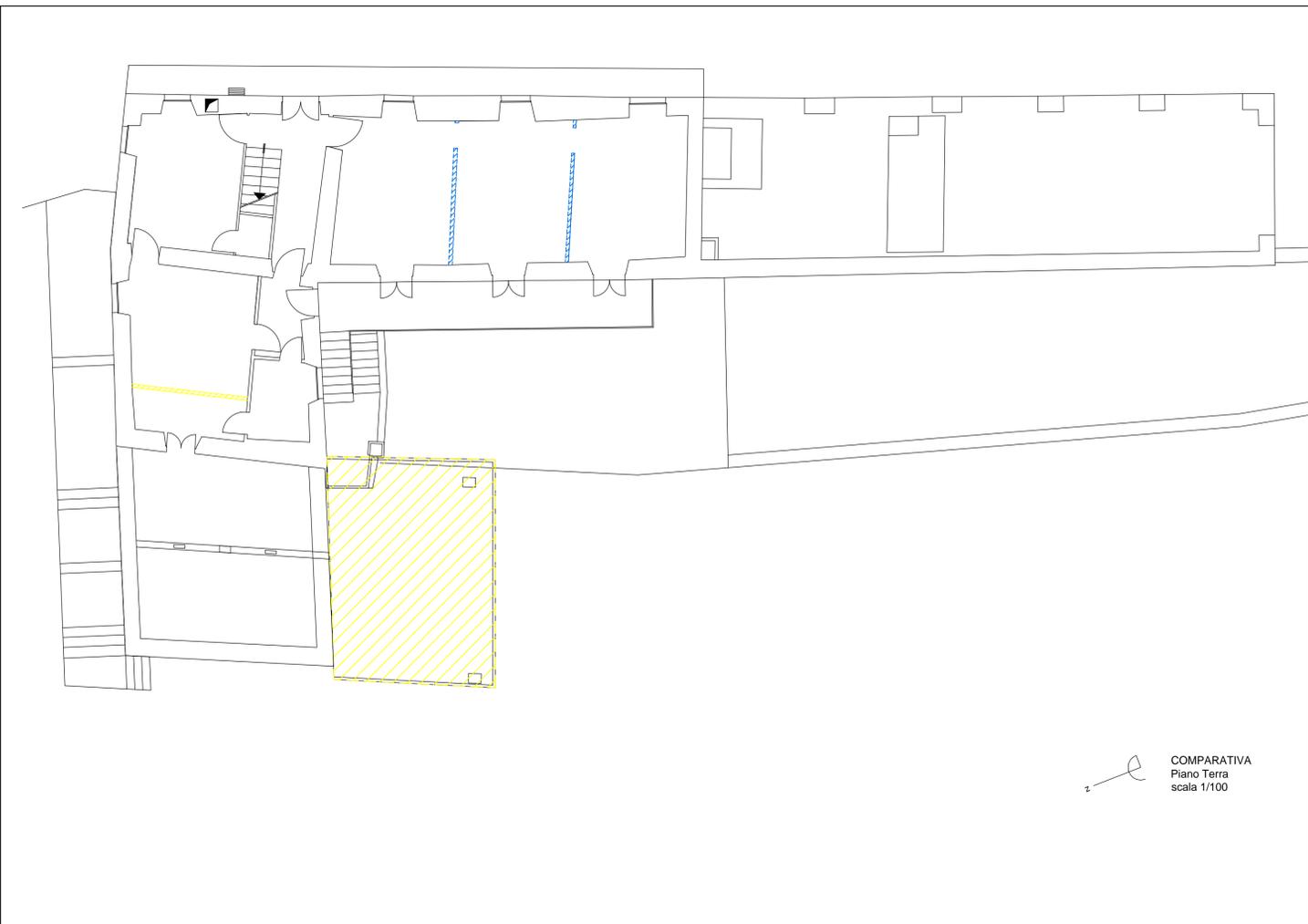


La restituzione grafica è stata eseguita esclusivamente ai fini della valutazione estimativa.

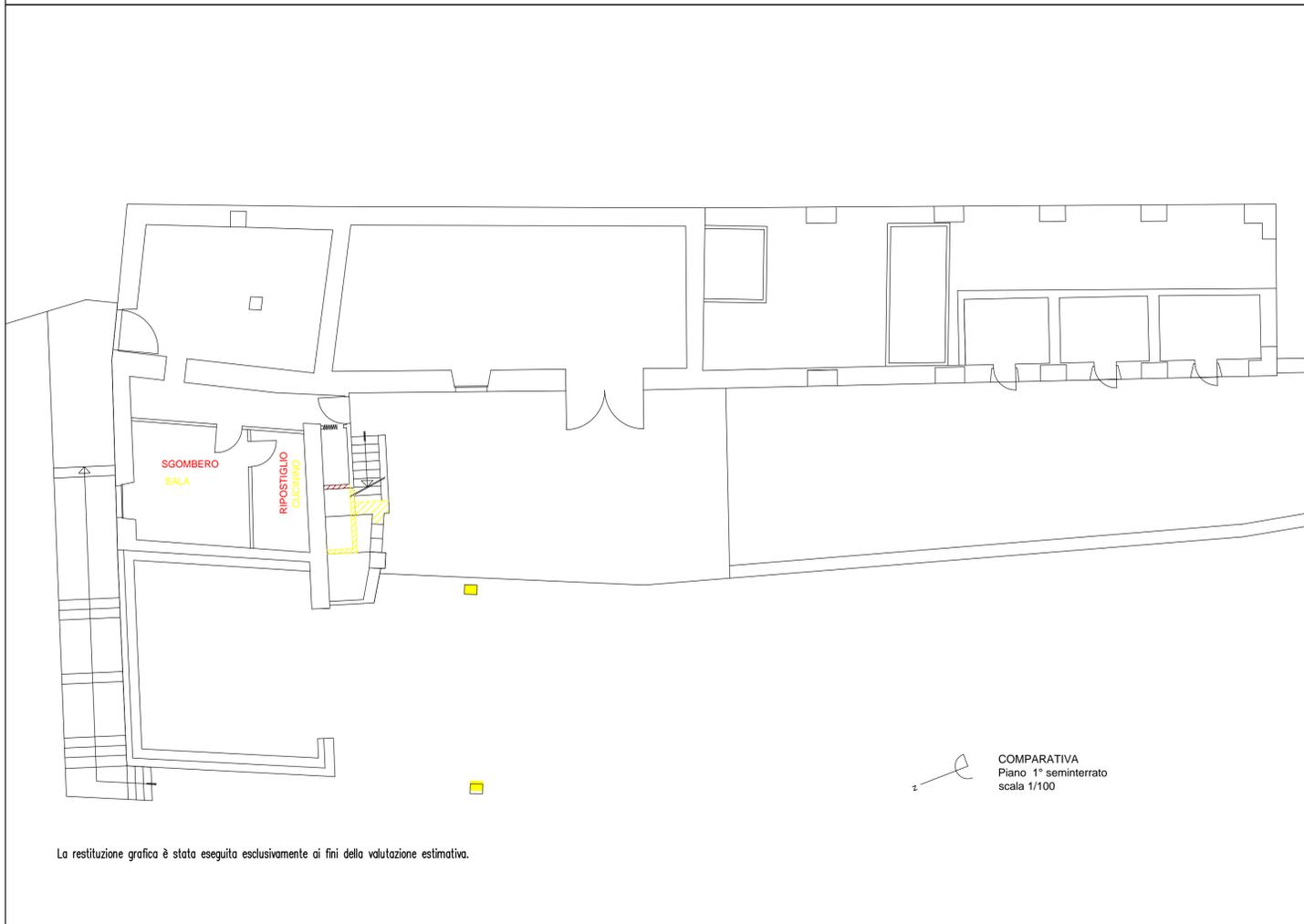
AZ	studio design	augusto zilio
	via edificio n.11/1 CASELLE (Tv)	tel. 0423/569382
ditta: TRIBUNALE DI TREVISO		comune: SPIGNO MONFERRATO
oggetto: FALLIMENTO N° 49/2022		
PIANTE RILIEVO		LOTTO ALLEGATO
scala: 1/100	data: 04/12/2023	1 9
E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n° 633 Codice Civile Titolo IX Capo I artt. 2575-2578)		



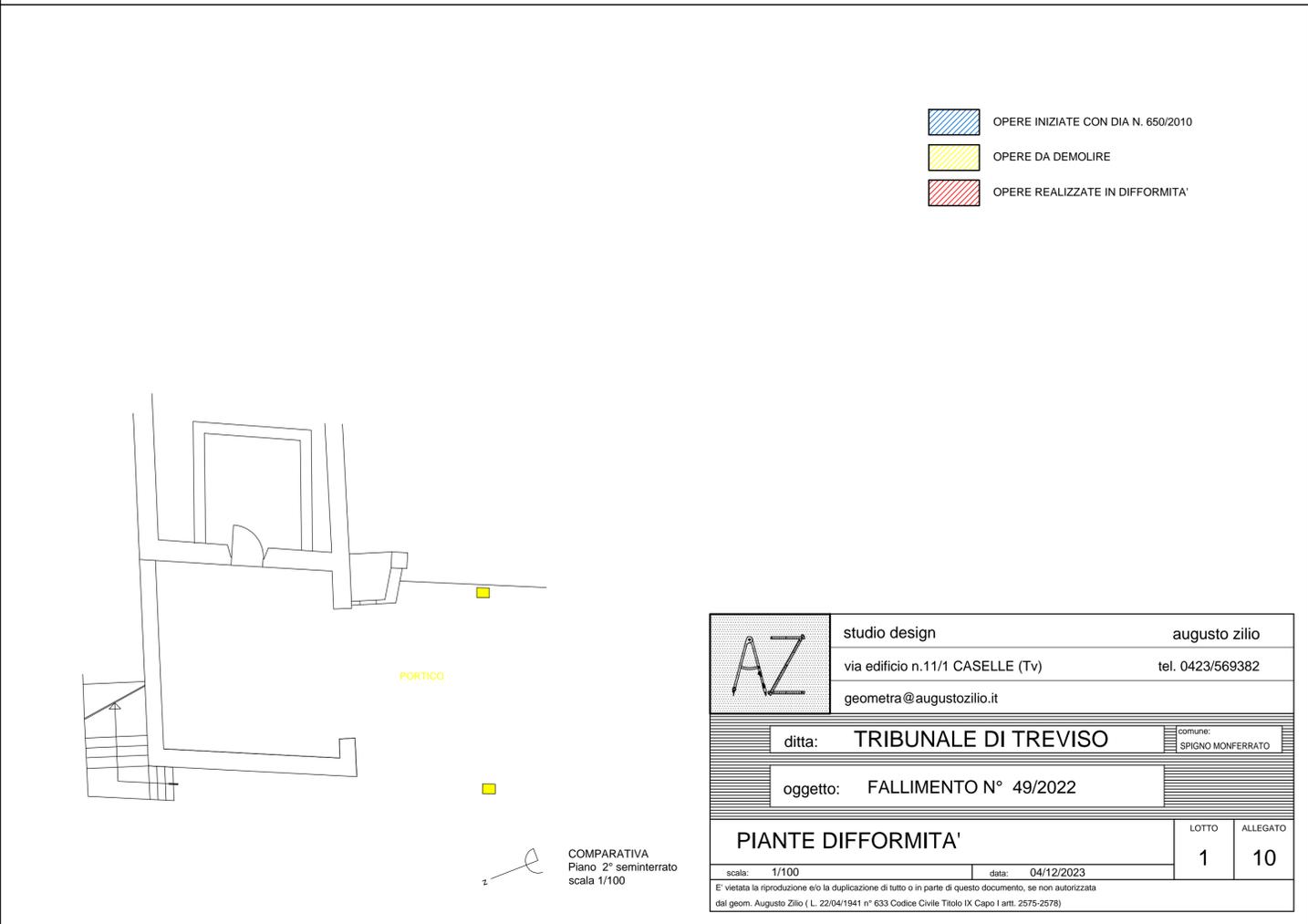
COMPARATIVA
Piano 1°
scala 1/100



COMPARATIVA
Piano Terra
scala 1/100



COMPARATIVA
Piano 1° seminterrato
scala 1/100



COMPARATIVA
Piano 2° seminterrato
scala 1/100

- OPERE INIZIATE CON DIA N. 650/2010
- OPERE DA DEMOLIRE
- OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA'

La restituzione grafica è stata eseguita esclusivamente ai fini della valutazione estimativa.

AZ	studio design	augusto zilio
	via edificio n.11/1 CASELLE (Tv)	tel. 0423/569382
geometra@augustozilio.it		
ditta:	TRIBUNALE DI TREVISO	comune: SPIGNO MONFERRATO
oggetto:	FALLIMENTO N° 49/2022	
PIANTE DIFFORMITA'		LOTTO ALLEGATO
scala: 1/100	data: 04/12/2023	1 10
<small>E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n° 633 Codice Civile Titolo IX Capo I artt. 2575-2578)</small>		



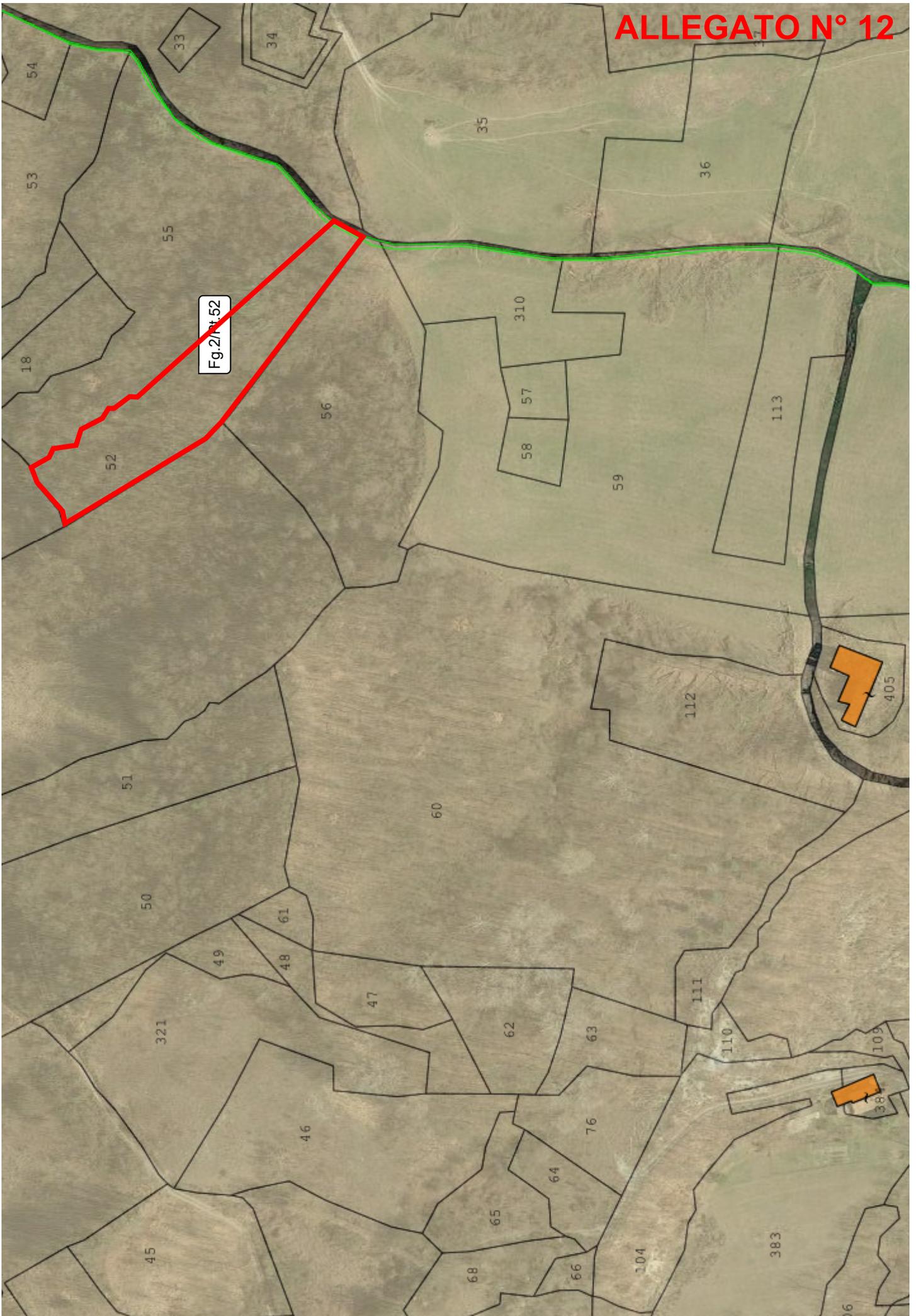


Fig.2/nt.52

ALLEGATI:

13. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
14. Certificato di Destinazione Urbanistica.
15. Estratto del Piano Regolatore in scala 1/2000 del Foglio 1.
16. Estratto del Piano Regolatore in scala 1/2000 del Foglio 2.
17. Richiesta di accesso agli atti comunali.
18. Richiesta diritti comunali ed invio documenti.
19. Mail del 31 agosto 2023.
20. Concessione edilizia n° 42/1995 ed elaborati grafici.
21. Denuncia di inizio lavori.
22. Dichiarazione di fine lavori.
23. Certificato di abitabilità.
24. Autorizzazione paesaggistica.
25. Permesso di costruire N° 586.
26. Dichiarazione di fine lavori.
27. Denuncia di inizio attività 650-2010 del 25 giugno 2010 ed elaborati grafici.
28. Presa d'atto.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N° 49/2022	SEZIONE 5.5
DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	COMUNE: SPIGNO MONFERRATO (AL)	
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 30/11/2023	
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		

**COMUNE DI SPIGNO
MONFERRATO**
Provincia di ALESSANDRIA

Timbro protocollo

Marca da bollo

al Signor SINDACO

del Comune di **SPIGNO MONFERRATO (AL)**

RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL SOTTOSCRITTO

ALLEGATO N° 13

1	Cognome e Nome	AUGUSTO ZILIO		
	Indirizzo Residenza	Via EDIFICIO		n. 11/1
	Località	CAP 31030	Comune ALTIVOLE	Prov. TV
	Comune di nascita	CANADA	Data Nascita	19/12/1956
	Codice Fiscale	ZLIGST56T19Z401X	Partita I.V.A.	02296030261
	Tel.	337/244825	Fax	e-mail geometra@augustozilio.it

in qualità di PERITO STIMATORE DEL fallimento n° 49/2022

Nota: Allegare alla presente il dettaglio di eventuali altri Richiedenti con le specifiche sopra indicate.

consapevole/i della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445,

CHIEDE

Ai fini dell'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, il certificato di destinazione urbanistica dell'area così censita in Catasto:

Foglio 2	Mappale 52	di mq 2970
Foglio 1	Mappale 143	di mq 7420
Foglio 1	Mappale 203	di mq 9417
Foglio 1	Mappale 205	di mq 2010
Per complessivi mq:		21.817

Allegati obbligatori:

- planimetria catastale aggiornata;
- marca da bollo da € 16,00 per ritiro C.D.U.;

ALTIVOLE, lì 20/10/2022

Il Richiedente



Augusto Zilio



ALLEGATO N° 14



Richiesta effettuata in data 27/10/2022 - 2136

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il responsabile del servizio tecnico

- Richiamato il D.P.R. 380/2001;
- Vista la richiesta del Geom. **ZILIO Augusto**, nato in Canada il 19.12.1956, C.F. **ZLIGST56T19Z401X**, residente in Comune di Altivole (Tv), via Edificio n.11/1, in qualità di Perito Estimatore del fallimento n.49/2022, per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili censiti così come di seguito riportato nel Comune di Spigno Monferrato;
- **DICHIARA e CERTIFICA** che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune, riguardanti l'area delle particelle catastali sotto elencate, per effetto della variante al P.R.G.I. approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n°8-30010 in data 08/05/2000 e pubblicata sul B.U.R.P. n°20 del 17/05/2000, sono le seguenti:

Foglio	Numero	%	Destinazioni Urbanistiche
1	143	100.00	Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30
1	203	69.22	Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30
1	203	30.78	D3-Area produtt.-artig. di nuovo impianto sottoposta a PEC - Art.27
1	205	100.00	Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30
2	52	100.00	Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30

Foglio	Numero	%	Vincoli
1	143	100.00	Fascia rispetto Legge Galasso n.431/85
1	143	7.84	Fascia Risp. Acque-15 mt.Vincolo inedificabilita-Art.29 L.R.56/1977
1	143	4.06	Fascia di rispetto acque pubbliche-demaniali - R.D. 25-07-1904 n.523
1	143	41.62	Fascia di rispetto viabilita - Art.42
1	143	100.00	Vincolo area di bellezza ambientale e naturalistica - Art.39 punto 2
1	143	51.78	Vincolo Aree Boschive - Art.31
1	203	31.31	Fascia rispetto Legge Galasso n.431/85
1	203	37.42	Fascia di rispetto viabilita - Art.42

1	203	31.31	Vincolo area di bellezza ambientale e naturalistica - Art.39 punto 2
1	205	89.07	Fascia rispetto Legge Galasso n.431/85
1	205	100.00	Fascia di rispetto viabilità - Art.42
1	205	89.07	Vincolo area di bellezza ambientale e naturalistica - Art.39 punto 2
2	52	94.84	Vincolo Aree Boschive - Art.31
2	52	100.00	Area vincolata ai sensi D.M. 1-8-85 - Galassini
2	52	100.00	Aree soggette a vincolo idrogeologico - Art.40

Foglio	Numero	%	Classi idrogeologiche
1	143	49.95	Classe 2 di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	143	50.05	Classe 3A di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	203	0.23	Classe 3A di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	203	38.47	Classe 1 di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	203	61.30	Classe 2 di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	205	8.88	Classe 3A di idoneità alla utilizzazione urbanistica
1	205	91.12	Classe 2 di idoneità alla utilizzazione urbanistica
2	52	100.00	Classe 3A di idoneità alla utilizzazione urbanistica

Il presente certificato viene rilasciato ai soli fini ed usi previsti dal D.P.R. 380/2001 ed ha validità di anni uno dalla data del rilascio, salvo che nel frattempo non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Spigno Monferrato li, 24/11/2022

Il responsabile servizio tecnico
Arch. Lidia Zamorani



RIFERIMENTI NORMATIVI

Area destinata ad uso agricolo - Art.29-Art.30

Art. 30 - Norme d'uso delle aree agricole

Le aree agricole del territorio, individuate come da precedente art. 29, sono destinate alla conduzione dell'attività agricola dai soggetti, singoli od associati, aventi diritto. L'esercizio agricolo comprende tutte le operazioni volte alla coltivazione ed al razionale sfruttamento produttivo del terreno nel rispetto delle disposizioni e leggi che regolano tale attività, con i mezzi e materiali consentiti.

Sono direttamente collegate all'esercizio dell'attività agricole l'esistenza, la conservazione ed il miglioramento dei fabbricati per l'abitazione rurale e di quelli costituenti attrezzature per lo svolgimento dell'attività quali stalle, silos, magazzini, recinti, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli funzionali all'azienda. Sono in particolare comprese tutte le opere, attività ed iniziative elencate nella Legge Regionale n. 63 del 12/10/1978.

La Variante al P.R.G.I. definisce con il presente articolo, le norme che regolano la costruzione ed il mantenimento degli edifici nelle aree agricole.

.. omississ ..

Articolo 29 - Descrizione delle aree agricole (aree tipo E).

Il P.R.G.I. e sue varianti sulla base dello stato di fatto e delle propensioni, individuano cartograficamente le aree agricole, ripartendole nelle seguenti classi:



- terreni messi a coltura, comprendenti:
- seminativi
- prati permanenti
- colture legnose specializzate
- pascoli e prati pascoli
- incolti, produttivi e sterili
- aree boschive
- comprendenti boschi esistenti e da costituire.



Fascia di rispetto viabilita - Art.42

Art. 42 - Fasce di rispetto stradale.

Come disposto dal D.M. 01/04/1968 nr°. 1404 così come modificato dal decreto legislativo come modificato dal decreto legislativo 30 Aprile 1992 n.° 285 recante il nuovo codice della strada a sua volta modificato dal D.P.R. 26 Aprile 1993 n.° 147, fuori dal perimetro dei centri abitati a dagli insediamenti urbanizzati previsti dal P.R.G.I. debbono essere lasciate, a protezione del nastro stradale, distanze minime per l' edificazione. Dette distanze, misurate dal ciglio stradale, definito al precedente decreto, per ciascuna classe di strada, sono rispettivamente:

- per strada di categoria A - autostrade - ml. 60,00
- per strada di categoria B - extraurbane principali - ml. 40,00
- per strada di categoria C - strade extraurbane secondarie - ml. 30,00
- per strada di classe D - strade urbane di scorrimento - ml. 30,00
- per strada di classe E - strade urbane di quartiere - ml. 20,00
- per strada di classe F - strade locali - ml. 20,00

Nelle nuove costruzioni che verranno realizzate all'interno degli abitati esistenti, potranno essere mantenuti i fili preesistenti salvo particolari prescrizioni cartografiche del P.R.G.I. e/o sue varianti.

Il limite della fascia di rispetto determina il limite di edificabilità e, conseguentemente il vincolo di inedificabilità per la striscia stradale e le due fasce di rispetto.

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, la localizzazione a una distanza minima da curve ed incroci pari almeno mt. 200 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli.

Nelle fasce di rispetto le aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli devono essere raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano, secondo le prescrizioni dettate dal Comune.

Per quanto riguarda la preesistenza, ove si tratti di edifici ricadenti in area produttiva o agricola, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio; la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento eccetto di seguito prescritto.

A norma dell' art. 27 penultimo comma, della L.R. 05/12/1977 nr° 56 e s.m.i. nelle fasce di rispetto della viabilità, gli edifici per residenza rurale e quelli adibiti a residenza in zona agricola, possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% del volume esistente ove necessitano di sistemazione igieniche e tecniche e gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare; la facoltà è ammessa nel rispetto delle norme di distanza da confini e da fabbricati.

Nelle fasce di rispetto è inoltre possibile costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza inferiore a ml. 3,00 dal ciglio stradale qualora non sia già stato preconstituito un allineamento sul fronte strada; in tal caso è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.

Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno ml. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà opportunamente essere raccordato.

Le fasce di rispetto delle strade panoramiche individuate sulla cartografia della variante al P.R.G.I. C.M. sono inedificabili per una fascia di ml. 50,00 verso valle se trattasi di strade di cornice, di 50,00 ml. da entrambi i lati se trattasi di strade di valle o cresta.

A valle delle strade di cornice le eventuali costruzioni al di fuori della fascia inedificabile non dovranno superare in alcun punto della loro sagoma la corrispondente quota del ciglio stradale esistente. Ogni intervento riguardante le strade panoramiche dovrà tendere a salvaguardare il ruolo di luoghi di fruizione del

paesaggio, tutelandone in particolare modo le visuali assiali e laterali, evitando di alterarne la struttura e le caratteristiche.

Vincolo area di bellezza ambientale e naturalistica - Art.39 punto 2

39.2 Aree di salvaguardia ambientale - Aree di bellezza ambientale. e di elevato valore naturalistico.

Il Piano individua altresì, con apposita simbologia, le aree per le quali si impone la salvaguardia a tutela dell'ambiente naturale. (tavola interventi e modalità in scala 1:10.000)

In dette aree di elevato valore naturalistico sono stabiliti dal P.R.G.I. e sue varianti i seguenti vincoli e divieti

- divieto di aprire e coltivare nuove cave;
- divieto di introdurre speci animali non autoctone;
- divieto di danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole; è consentita, nei limiti, ambiti, forme e modalità stabilite dai regolamenti comunali e/o dalla Comunità Montana, la raccolta dei funghi e degli altri frutti di bosco;
- divieto di abbattere e danneggiare le piantagioni di particolare valore ambientale o scientifico, mentre sono fatte salve le normali operazioni di ceduzione e connesse alla rotazione ed al miglioramento del bosco; è invece consentita la trasformazione di aree incolte in boschi e pascoli e quella dei boschi e fustaie;
- divieto di asportare rocce o minerali salvo che per motivi di studio autorizzati dagli Enti competenti, salvo l'estrazione di pietra da taglio e da rivestimento ed i prelievi di ghiaia e sabbia che siano utilizzati all'interno della area sottoposta a vincolo, previa autorizzazione;
- divieto di esercitare attività astrattive; sportive con mezzi meccanici fuori strada; divieto di transitare con mezzi motorizzati fuori dalle strade carrabili, ad eccezione delle necessità relative alle attività agrosilvopastorali o delle attività di vigilanza, protezione o soccorso;
- non sono consentiti interventi edificatori primari, tranne le opere di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia sino ad un massimo del 20% della superficie utile; sono comunque consentiti 25 mq. di ampliamento.
- Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso.

Vincolo Aree Boschive - Art.31

Art. 31 - Norme particolari per le aree boschive.

Nelle aree a bosco ceduo è consentita la conversione a bosco ad alto fusto.

Le possibilità edificatorie ammesse dal precedente art. 30.3 e 30.4, salvo il rispetto delle norme relative al vincolo idrogeologico, è consentita unicamente nelle radure libere da alberi a condizione che anche la costruzione delle opere accessorie, degli accessi, parcheggi, strade, garantisca la salvaguardia e la valorizzazione del verde esistente, non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti e sia preventivamente autorizzata ai sensi dell'art. 1-2 della legge regionale n. 45/89.

Nelle aree boschive vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare le opere autorizzate ai sensi del precedente art. 46, deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16/05/1920 n. 1126 e successive modificazioni, affinché possa essere controllata la esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Per la gestione del patrimonio forestale debbono essere rispettate le norme della L.R. 04/09/1978 n. 57 che concernono in particolare:

- all'art. 12 e 13 la normativa per tagli ed abbattimenti boschivi compresi in aree a vincolo naturalistico;
- all'art. 14 la normativa per tagli boschivi nelle aree soggette a vincolo idrogeologico;
- all'art. 15 la normativa per tagli boschivi in altre aree non aventi le destinazioni e vincoli dei precedenti due punti.

Si precisa che per tagli boschivi si intendono i soli tagli dei boschi ad alto fusto eseguiti "a raso", o "a scelta nelle fustaie da dirado" nonché "i tagli di sementazione, di preparazione, secondari e di sgombero delle fustaie trattate a tagli successivi".

I tagli di singole piante non costituenti nel loro insieme un bosco non richiedono autorizzazione.

Per la individuazione delle aree boschive la Variante fa riferimento alle carte dell'uso del suolo in scala 1:10000 ove le aree stesse sono individuate, nonché alla documentazione aerofotografica custodita dalla Comunità Montana.

Per la determinazione relativa ai progetti presentati, al fine di applicare le norme precedenti, gli organi dell'Amministrazione consulteranno la documentazione fotografica e la cartografia di Piano, della quale il



progetto presentato dovrà riportare estratto con la precisa individuazione dell'area di intervento e delle opere previste.

D3-Area produzz.-artig. di nuovo impianto sottoposta a PEC - Art.27

Articolo 27. - Destinazione d' uso.

Oltre alle destinazioni di carattere produttive (industriali ed artigianali) sono ammesse:

a) destinazioni residenziali nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e assistenza agli impianti e/o alle esigenze abitative del titolare dell' azienda.

b) In ogni caso tali destinazioni non potranno superare le dimensioni di un' unità abitativa (mq. 200) nè quelle delle superfici lorde di solaio riservate alle attività produttive cui si riferiscono;

c) impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione al- l'ingrosso;

d) attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per l' edilizia e per l' agricoltura, autoveicoli ed autoriscambi, articoli da campeggio ed affini.

Per le unità con superficie di vendita superiore a mq. 400 ai sensi del 6° comma dell' art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i. il **permesso di costruire** potrà essere rilasciato soltanto a condizione che venga rilasciata dalla Regione la prescritta autorizzazione, ai sensi della L. 11.6.1971 nr. 426;

d) pubblici esercizi connessi con le attività di cui sopra.

Al fine di regolamentare l'uso del territorio a fini produttivi, nonché per normare gli impianti esistenti, la **III VARIANTE** al P.R.G.I. individua nel territorio del Comune di Spigno Monferrato all'interno della subarea 2 della Comunità Montana, i seguenti tipi di insediamenti produttivi:

a) Gli impianti industriali od artigianali esistenti (aree D1 e D2);

b) Le aree per il sostegno e al crescita dell'industria minore e dell'artigianato produttivo locale conformemente alle direttive emesse in sede di 1° schema di Piano Territoriale (aree D3).

La individuazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi é resa nella cartografia di Piano con la simbologia specifica riportata a fianco.

La normativa per le aree destinate ad impianti produttivi é di seguito riportata.

.. *omississ* ..

Aree D3)

Le attività industriali od artigianali di nuovo impianto o derivanti da rilocalizzazione del territorio della Comunità, saranno realizzabili nelle aree destinate a nuovi insediamenti dal P.R.G.I. e sue varianti.

In tali aree la localizzazione avverrà a Piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata, sulla base di apposita convenzione con il Comune di Spigno Monferrato (area loc. Menasco – Area loc. Stazione Ex Salem).

Lo strumento esecutivo dovrà prevedere le seguenti norme ed i seguenti indici per gli insediamenti:

1. Sono insediabili laboratori artigianali, piccole industrie, laboratori con annessa esposizione, purché adibiti ad attività non nocive ed inquinanti e con numero massimo di 40 addetti. Nell'area ex Salem inoltre per la sua vicinanza al centro abitato e per le caratteristiche intrinseche dell'area medesima saranno ammessi interventi riguardanti attività non nocive ed inquinanti con formazione di soli magazzini, depositi e laboratori artigianali compatibili con l'ambiente circostante e non contenenti sostanze che per legge sono ritenute dannose per la salute.
1. Sono consentite costruzioni per l'attività lavorativa e costruzioni accessorie per il titolare e/o custode e per gli uffici, la superficie utile per abitazione titolare e/o custode non dovrà superare complessivamente i 200 mq.
1. La percentuale di superficie coperta degli edifici non potrà superare il **65%** della superficie fondiaria del lotto con un massimo di mq. 1.500 per lavorazione e/o esposizione e di mq. 300 di superficie utile per abitazione ed uffici; **la parte rimanente deve risultare a deposito e magazzini.**
1. La superficie lorda sviluppata rispetto a quella **territoriale** non potrà eccedere mq/mq 0,5;
1. Dovrà essere realizzata una percentuale di verde alberato di almeno il 10% rispetto alla fondiaria con fasce alberate di almeno 5,00 ml. sui confini o sui fronti verso strada;
1. Dovrà essere ricavata una superficie a parcheggio pari al 10% della superficie fondiaria; i parcheggi potranno essere in parte interni in parte esterni al lotto; nel secondo caso saranno ordinati dal Piano esecutivo;
1. L'altezza degli edifici non potrà in ogni caso superare i ml. 10,00 fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse al tipo di attività svolte

1. La distanza delle costruzioni dai confini sarà di almeno **5,00 ml.**; gli edifici potranno essere anche contigui.
1. Le aree a servizi, comunque dovranno rispettare lo standard richiesto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
1. Distanza dalle strade interne; previste dal P.E.C.

La superficie minima consentita per attività espositiva non dovrà essere superiore al 50% dell'area destinata ad attività artigianale.

Nuovi insediamenti produttivi di soglia artigianale, che non richiedano una S.L.S. superiore a 400 mq., e che siano collegati per necessità produttive agli abitati, sono consentiti nelle aree urbanizzate/nde di tipo B1 e B2 degli abitati stessi, sulla base di deliberazione specifica del Consiglio Comunale da prendersi in seguito a presentazione di progetto dettagliato, munito di relazione sugli intendimenti produttivi, relazione geologico-tecnica favorevole, e previo parere favorevole dell'A.S.L.

Nell'edificazione sono da rispettare i seguenti parametri:

1. S.L.S. : max mq. 400 (ivi comprese le parti residenziali per l'artigiano titolare od il custode);
1. Q: max 35% di Sf;
1. Verde alberato: 10% di Sf;
1. Parcheggi: 25 mq. ogni 100 mc. di volume realizzato;
1. Distanza dai confini non meno di 5,00 ml.;
1. Distanza da edifici: non meno di 10,00 ml.;

Nelle aree di tipo C è ammessa una superficie lorda si solaio di cui al punto precedente elevata a mq. 600.

Per gli artigiani dell'edilizia o del trasporto nonché per usi collegati ad attività commerciali é consentita la realizzazione, in tutte le porzioni del territorio comunale (ad eccezione delle aree A1), di piccoli magazzini o locali di sosta, destinati al ricovero delle attrezzature o dei mezzi dell'impresa. Tali locali non potranno eccedere la superficie utile di mq. 100 e l'altezza utile di m. 4,20. Potranno essere eseguiti nel rispetto delle norme di distanza da edifici e strade precisata. Il **permesso di costruire** potrà essere rilasciato previa sottoscrizione di atto di impegno a non mutare la destinazione d'uso, che preveda le sanzioni per le inadempienze, e previo accertamento della esistenza dei requisiti di impresa o ditta individuale.

Per casi simili che non rientrino nelle categorie suddette, é data facoltà all'Amministrazione Comunale di decidere caso per caso.

Aree soggette a vincolo idrogeologico - Art.40

Art. 40 - Zone a vincolo idrogeologico

Le aree a vincolo idrogeologico sono identificate nella cartografia 1:2.000 e 1:10.000; sono costituite dal territorio già vincolato ai sensi del R.D. 30/12/1923 n°. 3267 ad eccezione dell'area urbanizzata relativa al concetrico di Spigno Monferrato così come approvato con deliberazione del Presidente della giunta regionale n. 58/28578 in data 18 novembre 1993.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi, se non previa autorizzazione ai sensi dell'art. 1-2 della Legge Regionale n.° 45/89, interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all' art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, nr. 3267, è condizionato all' autorizzazione ai sensi della Legge 45/89 eccetto quelli di cui all'art. 11 della medesima legge.

Tra le attività, consentite è ammessa la trasformazione di incolti in boschi, pascoli o colture.

Nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche ad edifici sono consentite nelle apposite aree previste dalle presenti N.T.A. che rientrano in quelle classificate come "stabili" nella carta della stabilità richiamata al precedente art. 39.3, ovvero nelle aree di altra classe di stabilità purchè con l'osservanza delle norme richiamate al precitato art. 39.3

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono in ogni caso vietate:

- a) nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (definite al precedente art. 39.3).

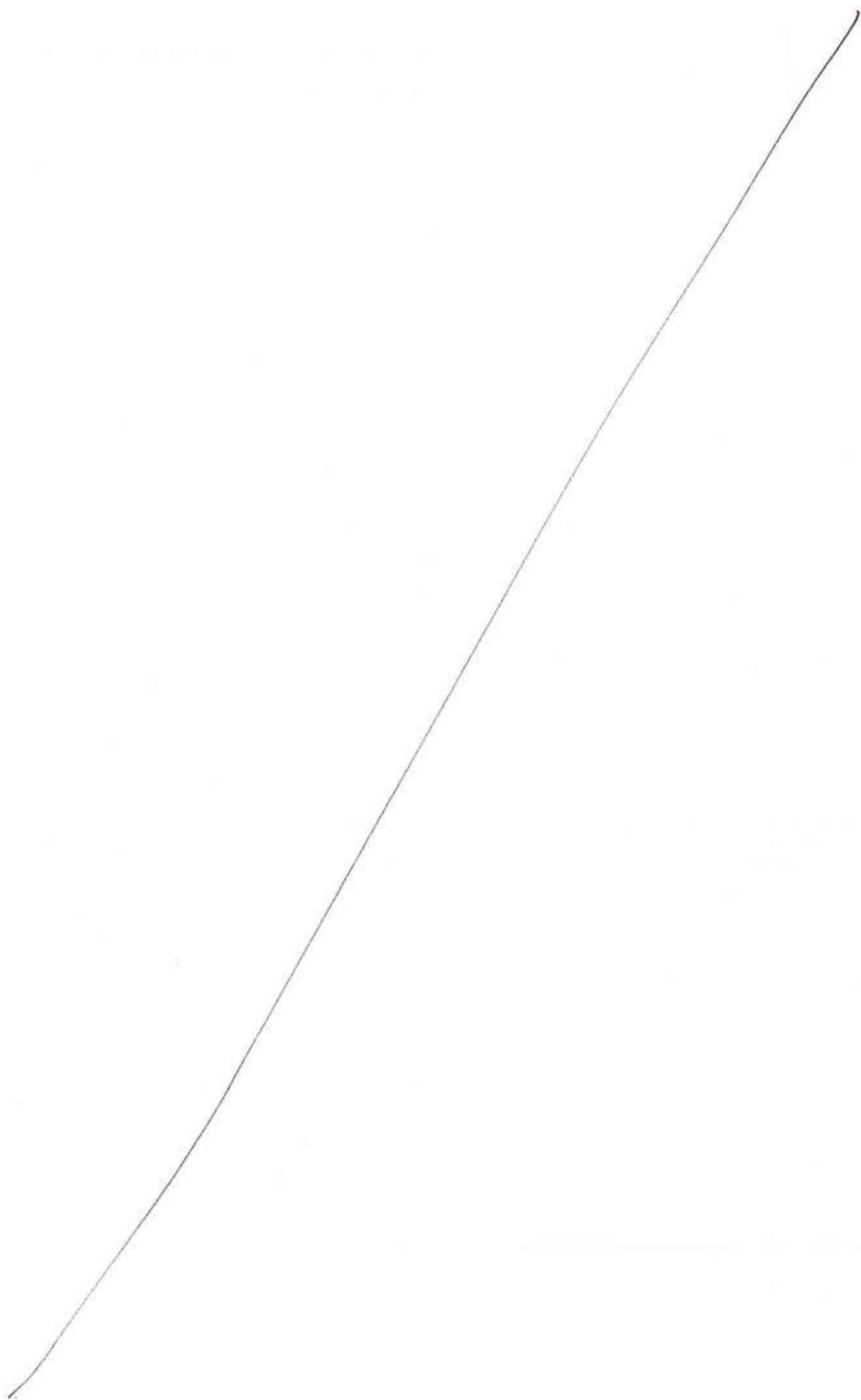
Nelle aree di cui ai punti a) e b) può essere consentita, previa l' autorizzazione di cui al secondo comma, l' apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorale ed estrattive.

Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.



Possono altresì essere realizzate strade pubbliche od interventi di miglioramento di quelle esistenti, previa l'autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89.



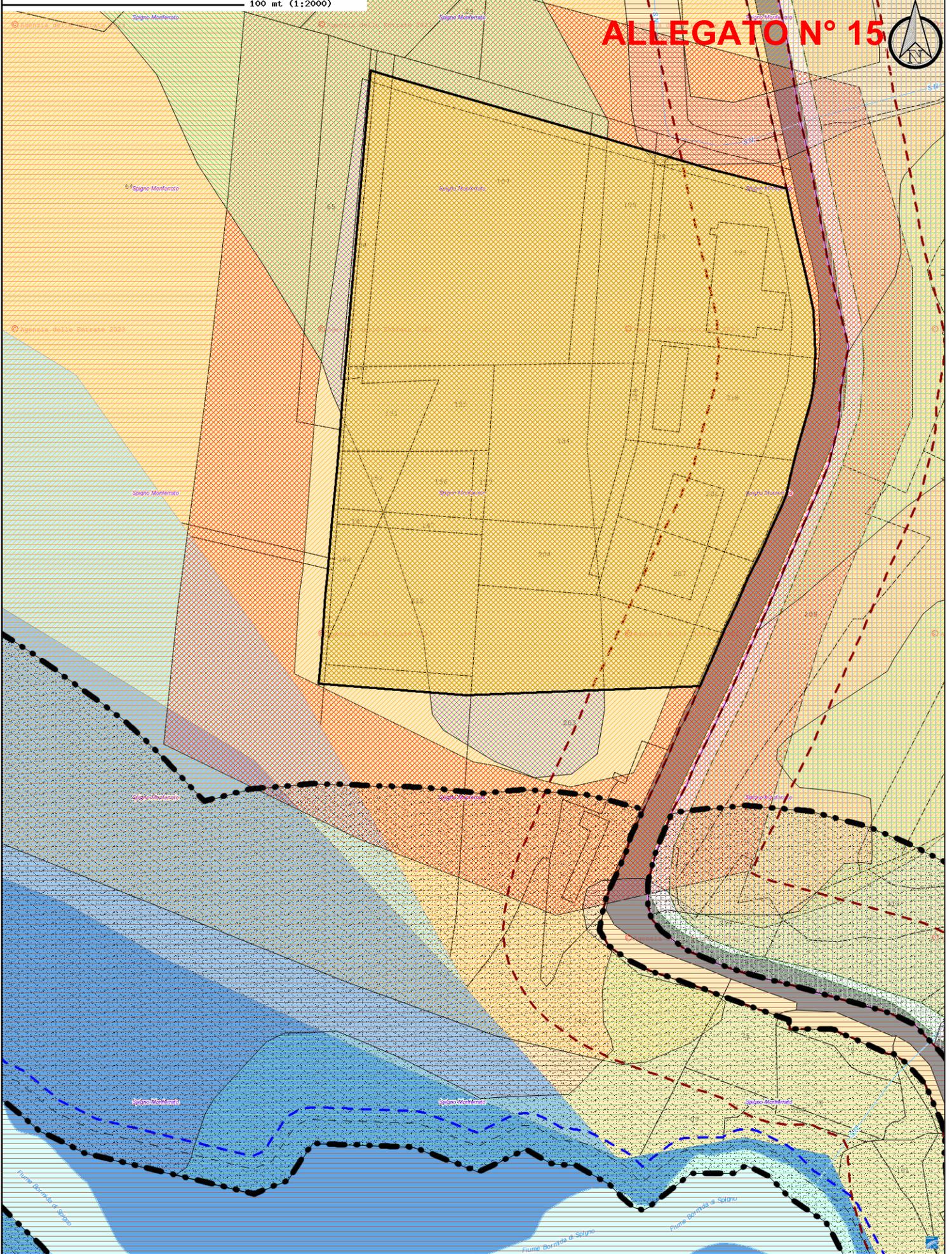


}

}

}

ALLEGATO N° 15

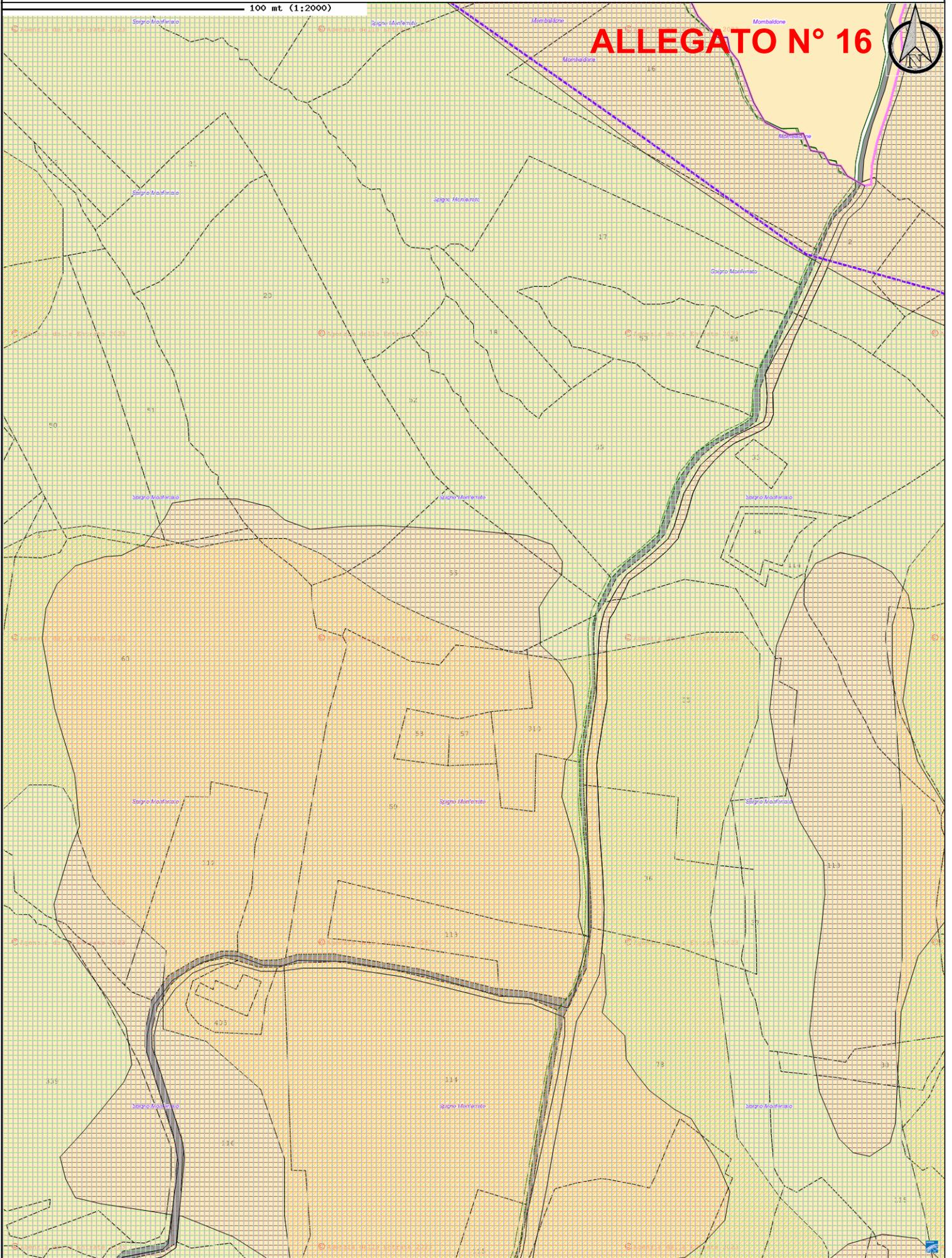


Legenda - Cartografie Comunali

	Inquadramento territoriale		Vincolo Siti Import. Comunali
	Comuni		Vincolo D.M.1-8-85
	P.R.G.C.-Ambiti urbanistici		P.R.G.C.-Carta di Sintesi
	Interesse Comune-indicazione		Classi idoneità utilizzo urbanistica
	Impianto di depurazione		
	Cabina-ENEL-SIP		
	Staz.Pompaggio Fognatura		
	Infrastrutture		
	Impianti artig.-produtt. confermati in C.Abit.		Classificazione Acustica
	Perim. Centro Storico		Classe 1-Aree particolam. protette
	Condotta forzata		Classe 2-Aree uso residenziale
	Tracciato metanodotto		Classe 3-Aree tipo misto
	Tracciato oleodotto		Classe 4-Aree intensa attività umana
	Edifici da recuper.-Area Agricola		Classe 5-Aree industriali
	Fabbricati di P.R.G.		ST-Aree spettacolo temporaneo
	Strade di P.R.G.C.		
	Aree tipo A		
	A1-Edifici Int. storico-Emergenze monum.		
	A2 Edifici Int. architett. ambientale		
	A3-Edifici di modesto valore ambientale		
	A4-Edifici recente costruzione		
	Aree di Centro Storico		
	Area tipo B2		
	Completamento Conc. singola		
	Aree di Nuovo Impianto-P.E.C.		
	Impianti artig.-produtt. in Centro Abitato		
	Produttiva-Artig. esistente		
	Produttiva-Artig. progetto		
	Aree Turistico-Ricettive		
	Verde privato		
	Parcheggio		
	Servizi-Istruzione-Interesse comune		
	Gioco-Verde attrezz. -Sport		
	Area Sportiva esistente		
	Area FF.SS.		
	Parco Urbano		
	Area pertinenza chiesa-Inedificabile		
	AreeAgricole		
	Edifici in zona agricola da recuperare		
	Area cimiteriale esistente		
	Area cimiteriale in progetto		
	Tracciato ferroviario		
	Tracciato strade esistenti		
	Strade pubbliche esistenti		
	Strade in progetto		
	P.R.G.C.-Vincoli		
	Edifici vincol. L.1089-1939		
	Vincolo Ripristino Ambientale		
	Vincolo Bellezza ambient.-natural.		
	Fascia Resp. Cimitero		
	Fascia Resp. Acque 15mt		
	Fascia Resp. L.431-85		
	Fascia Resp. Acque R.D. 1904		
	Fascia Resp. Viabilità		
	Fascia Resp. Ferrovia		
	Fascia Resp. Depuratore		
	Fascia Resp. Metanodotto		
	Fascia Resp. Oleodotto		
	Vincolo Aree Boschive		
	Aree vincolate percorse da incendio		
	Vincolo Idrogeologico		
	Vincolo Siti Import. Comunali		

100 mt. (1:2000)

ALLEGATO N° 16



Legenda - Cartografie Comunali

	Inquadramento territoriale		Vincolo Siti Import. Comunali
	Comuni		Vincolo D.M.1-8-85
	P.R.G.C.-Ambiti urbanistici		P.R.G.C.-Carta di Sintesi
	Interesse Comune-indicazione		Classi idoneità utilizzo urbanistica
	Impianto di depurazione		
	Cabina-ENEL-SIP		
	Staz.Pompaggio Fognatura		
	Infrastrutture		
	Impianti artig.-produtt. confermati in C.Abit.		
	Perim. Centro Storico		
	Condotta forzata		
	Tracciato metanodotto		
	Tracciato oleodotto		
	Edifici da recuper.-Area Agricola		
	Fabbricati di P.R.G.		
	Strade di P.R.G.C.		
	Aree tipo A		
	A1-Edifici Int. storico-Emergenze monum.		
	A2-Edifici Int. architett. ambientale		
	A3-Edifici di modesto valore ambientale		
	A4-Edifici recente costruzione		
	Aree di Centro Storico		
	Area tipo B2		
	Completamento Conc. singola		
	Aree di Nuovo Impianto-P.E.C.		
	Impianti artig.-produtt. in Centro Abitato		
	Produttiva-Artig. esistente		
	Produttiva-Artig. progetto		
	Aree Turistico-Ricettive		
	Verde privato		
	Parcheggio		
	Servizi-Istruzione-Interesse comune		
	Gioco-Verde attrezz. -Sport		
	Area Sportiva esistente		
	Area FF.SS.		
	Parco Urbano		
	Area pertinenza chiesa-Inedificabile		
	Aree Agricole		
	Edifici in zona agricola da recuperare		
	Area cimiteriale esistente		
	Area cimiteriale in progetto		
	Tracciato ferroviario		
	Tracciato strade esistenti		
	Strade pubbliche esistenti		
	Strade in progetto		
	P.R.G.C.-Vincoli		
	Edifici vincol. L.1089-1939		
	Vincolo Ripristino Ambientale		
	Vincolo Bellezza ambient.-natural.		
	Fascia Resp. Cimitero		
	Fascia Resp. Acque 15mt		
	Fascia Resp. L.431-85		
	Fascia Resp. Acque R.D. 1904		
	Fascia Resp. Viabilità		
	Fascia Resp. Ferrovia		
	Fascia Resp. Depuratore		
	Fascia Resp. Metanodotto		
	Fascia Resp. Oleodotto		
	Vincolo Aree Boschive		
	Aree vincolate percorse da incendio		
	Vincolo Idrogeologico		
	Vincolo Siti Import. Comunali		
	Classificazione Acustica		Classe 1-Aree particolam. protette
	Classe 2-Aree uso residenziale		Classe 2-Aree uso residenziale
	Classe 3-Aree tipo misto		Classe 3-Aree tipo misto
	Classe 4-Aree intensa attività umana		Classe 4-Aree intensa attività umana
	Classe 5-Aree industriali		Classe 5-Aree industriali
	ST-Aree spettacolo temporaneo		ST-Aree spettacolo temporaneo

ALLEGATO N° 17

AL SINDACO DEL COMUNE DI
SPIGNO MONFERRATO (AL)

OGGETTO: **RICHIESTA DI PRESA VISIONE O RILASCIO DI COPIE DI DOCUMENTI
AMMINISTRATIVI OD ATTI IN POSSESSO DELL'AMMINISTRAZIONE,
LEGGE 07/08/1991 N. 241**

Il sottoscritto AUGUSTO ZILIO Nato a Guelph Ontario (CANADA) il 19/12/1956

Residente ad ALTIVOLE Via EDIFICIO n.11/1 Prov. TREVISO

Identificato a mezzo Carta d'identità n. AV 3305003 emesso da SINDACO DI ALTIVOLE

Tel. 337/244825-329/4077608 e-mail: geometra@augustozilio.it

in qualità di PERITO STIMATORE nel **FALLIMENTO n° 49/2022**

per il seguente motivo: **Valutazione degli immobili su incarico del Curatore Fallimentare**

CHIEDE

- di avere informazioni
- di prendere visione
- il rilascio di copia fotostatica
- il rilascio di copia conforme

dei seguenti documenti o provvedimenti: CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE, DIA, ECC., AGIBILITA' E CONDONI relative alla costruzione, ampliamenti, sanatorie degli immobili di cui alle planimetrie allegate, siti nel terreno censito Foglio 1 Mn 205.

Data 19/10/2022

Per: PRESA VISIONE/RICEVUTA

Data: _____

IL RICHIEDENTE



**COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO****PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

Piazza Garibaldi n. 18 – 15018 SPIGNO M.TO.

Tel 0144/91155-Fax 0144/91244-

P.IVA 00405270067

E mail: ufficiotecnico@comune.spignomonferrato.al.itwww.comune.spignomonferrato.al.itPec: spigno.monferrato@cert.ruparpiemonte.it

Prot. n.2466
Spigno Monferrato, li 14.12.2022

Spett.le
Geom. ZILIO Augusto
Pec: augusto.zilio@geopec.it

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti (Prot.2137 del 27.10.2022 e successiva corrispondenza)

Comunicazione di evasione accesso agli atti

Facendo seguito all'Istanza pervenuta in data 27.10.2022 (prot.2137) da parte del geom. Augusto Zilio la sig.ra FORTUNATO di presa visione e rilascio copia fotostatica di tutti i provvedimenti (concessioni edilizie, permessi di costruire, DIA, etc oltre ad agibilità e condoni) relativi al fabbricati siti nei terreni censiti al foglio n.1 mappale 205 previa verifica negli archivi comunali delle pratiche edilizie e dei condoni edilizi è risultata un'unica pratica la n.119/1996 del 19.12.1996 intestata ai sigg. BARBERO Giuseppina e LOVESIO Rosa Ghione Pasqualina, in data odierna è stato recuperato nell'archivio comunale il faldone contenente la suddetta pratica e di seguito si riporta la tabella con le relative consistenze:

<i>Intestatario/ 1</i>	<i>N° pratica/anno</i>	<i>N° facciate in formato A4</i>	<i>N° facciate in formato A3</i>
BARBERO Giuseppina	Concessione edilizia n.42/1995	10	10
Totale		10	10

Il rilascio delle copie su supporto sia cartaceo che informatico è subordinato al versamento di quanto di seguito indicato a titolo di rimborso:

- A4 per ogni facciata: € 0,25 e A3 per ogni facciata: € 0,50

I suddetti importi sono maggiorati del 400% in caso di ricerche di documenti in archivio di data anteriore a 5 anni dalla data della richiesta

e pertanto, nel caso di specie, dell'importo di €(10x€1,00)=€ 10,00 + € (10x € 2,00)= € 20,00 e così per **complessivi € 30,00** da effettuarsi esclusivamente mediante bonifico bancario presso la TESORERIA COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO codice IBAN: IT97N0503447940000000089010.

Le copie cartacee della suddetta pratica sono ritirabili presso gli uffici comunali e con la presente si anticipa tramite Pec la documentazione di cui sopra **ad evasione della richiesta di accesso agli atti in oggetto.**

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(arch. Lidia Zamorani)

(Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 co. 2 del D.Lgs. 39/1993)

Augusto Zilio geopec

Da: PEC <spigno.monferrato@cert.ruparpiemonte.it>
Inviato: giovedì 31 agosto 2023 18:47
A: augusto.zilio@geopec.it
Oggetto: evasione estensione alla richiesta di accesso agli atti del 19.10.2022
Allegati: Premesso di costruire 586-2009.pdf; D.I.A. 650-2010.pdf; estratto PRGI.pdf; Segnatura.xml

Comune di Spigno Monferrato

Prot. 0001804 del 31/08/2023

Oggetto: evasione estensione alla richiesta di accesso agli atti del 19.10.2022

Buongiorno,

con riferimento alla sua richiesta (prot.1198 del 12.06.2023) in allegato alla presente si trasmettono i titoli edilizi relativi alle seguenti pratiche:

- Permesso di costruire 586/2009
- D.I.A. 650/2010.

Per quanto invece riguarda la pratica 1995/42 intestata alla sig. BARBERO Giuseppina, che credevo riguardasse il PEC, risulta invece relativa alla C.da del Grop le cui copie le ho già inviato il 14 dicembre scorso.

Al momento non riesco a trovare il PEC di cui trattasi visto che evidentemente non risulta registrato tra le pratiche edilizie ma in un faldone a parte che sicuramente è riposto in solaio.

Sarà mia premura continuare la ricerca appena possibile, al momento ho contattato il progettista geom. DECERCHI Paolo che a sua volta ne cercherà copia presso il suo studio.

In accordo anche con il summenzionato Geom. Decerchi ritengo che comunque, indipendentemente dalle tavole grafiche di PEC, l'accesso alla C.da del Grop dovrebbe essere garantito dalla strada di PEC in quanto, come da estratto di PRGI che le allego alla presente, una porzione del mappale 203 risulta inserito nel pec stesso, edificabile e pertanto come gli altri lotti accessibile dalla strada di pec.

Il pec non è stato completato e di fatto ormai scaduto e pertanto la strada risulta ancora di proprietà privata e con tutta probabilità non verrà mai dismessa al comune, per cui ogni eventuale richiesta dovrà essere fatta al proprietario/a.

Quanto sopra si allega e si riferisce ad evasione dell'estensione alla richiesta di accesso agli atti del 19.10.2023.

Cordiali saluti

Il responsabile del servizio

Arch. Lidia Zamorani

codice archiviazione: 21831

"AVVERTENZE AI SENSI DEL DLGS 196/2003, del REG. UE 679/2016 e s.m.i.

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nel/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora riceveste questo messaggio senza esserne il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e di procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema; costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal Dlgs 196/2003, dal Reg. UE 679/2016 e s.m.i. il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo, od utilizzarlo per finalità diverse."

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO
 Provincia di Alessandria

Concessione Edilizia n. 42/1995
 per trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale (a norma titolo 6° della L.R. 5/12/1977 n.56)

I L S I N D A C O

- Vista la domanda pervenuta il 30/6/1995 prot.n.1892 a firma di BARBERO GIUSEPPINA nato a Merana AL il 2/8/1948 residente a Merana AL Regione Valle,3 in qualità di Proprietaria (colt.Diretta) dell'immobile sito in Spigno Monferrato, REGIONE MENASCO-C.NA GROPPO distinto al Catasto al foglio 1 particella/e n. 71 - 75 -;
- Considerato che viene richiesto rilascio di concessione edilizia per: RIPRISTINO F.R.USO ABITAZIONE-RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI, MAGAZZINO-FIENILE; SISTEMAZIONE CORTILE; COSTRUZIONE MURETTO DI SOSTEGNO E MARCIAPIEDE; RIPRISTINO PICCOLO F.R.USO MAGAZZINO;;
- Vista la normativa urbanistica vigente;
- Visto il parere favorevole della commissione edilizia nella seduta n.4/95 in data 30/6/1995;
- Visti i regolamenti di edilizia, igiene e polizia locale;
- Visto il progetto in duplice copia a firma del Tecnico P.A.Rapetti Emilio;
- Visto: ;
- Visto: ;
- Visto: Ai Sensi Art.13 L.R.Nr.20 Del 3.4.1989;
- Visto: ;
- FATTI SALVI I DIRITTI DI TERZI;

RILASCIATA LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA

A BARBERO GIUSEPPINA residente Merana AL via Regione Valle,3 codice fiscale BRB GPP 48M42 F131P con le seguenti prescrizioni:
 VEDI PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO RILASCIATO AI SENSI ART.13 DELLA L.R.20 DEL 3.4.1989
 I lavori dovranno essere iniziati entro il 26/7/1996 ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio.
 (l'inosservanza comporta la decadenza della concessione stessa).

Spigno Monferrato lì, 26/7/1995

IL SINDACO



Diritti di segreteria € 50.000
 Numero registro 102/95

Concessione / autorizzazione ritirata ||

31/7/95
 Per accettazione delle condizioni speciali e generali su riportate, a mente del II° comma dell'art. 49 della L. 5.12.77 n. 56 modificata ed integrata.

Barbero Giuseppina
 (firma)

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO		
N.	1891	
II	3 0 311.1395	
Cat.	Classe	Fasc.

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

inerente il progetto di "RIPRISTINO FABBRICATO RURALE USO ABITAZIONE - RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI - MAGAZZINO - FIENILE; SISTEMAZIONE AREA CORTILIZIA CON COSTRUZIONE MURETTO DI SOSTEGNO E MARCIAPIEDE; RIPRISTINO PICCOLO FABBRICATO RURALE AD USO MAGAZZINO", da eseguirsi nella Azienda Agricola in capo alla Signora BARBERO GIUSEPPINA, in Comune di Spigno M.to - Regione Menasco - C.na Groppo, sul foglio n 1 - n.m.71/75 etc.

L'Azienda Agricola della Signora Barbero è costituita da un insieme di edifici ad uso abitazione - magazzini - fienile e ricoveri attrezzi che necessitano di tempestivo ripristino e da un area di cortile posta su diversi livelli di terreno che, per essere resa idonea al transito e sosta di mezzi agricoli e non, esige alcune opere di miglioramento.

Le opere di cui sopra verranno eseguite, previo Licenza Edilizia Comunale, mediante l'appoggio di un Contributo offerto dalla Regione Piemonte a sensi della Legge Regionale 44/86.

Per quanto concerne la parte abitativa, verrà rifatto il tetto con cordolo di collegamento delle strutture, piccola e

grossa orditura in legno e copertura in tegole Marsigliesi, mantenendone la medesima tipologia e lasciando invariate le quote da terra.

Saranno rifatte anche le due tettoie (esistenti in eternit e ferro) a copertura dei terrazzi al primo e secondo piano, sostituiti i serramenti interni ed esterni e rifatto totalmente l'intonaco esterno, mentre le stanze esistenti a piano terreno verranno opportunamente igienizzate con tinteggiatura alle pareti.

Nel medesimo corpo di fabbrica, a piano terreno vi è un locale che anticamente era utilizzato come stalla per bovini ed attualmente è adibito a magazzino, che necessita del rifacimento pavimento in battuto di cemento.

In adiacenza alla parte abitativa, sul versante ovest, è ubicato un fabbricato su due piani, di cui uno seminterrato, adibito a magazzino-ricovero attrezzi agricoli.

Per risanare il sopracitato edificio bisognerà demolire e ricostruire il tetto fedelmente a quello esistente, rafforzare la soletta tra il piano seminterrato ed il piano terreno, eseguire pavimentazione in battuto di cemento, ora inesistente nel ricovero attrezzi, demolire una apertura con arco che era stata precedentemente chiusa con parete in muratura ed infine intonacare all'esterno la parte

riguardante il piano terreno, lasciando in pietra locale a vista, come ora è, la parte seminterrata.

Sempre in adiacenza all'abitazione, però sul lato sud, è situata una parte di edificio interamente edificato in pietra locale, più basso rispetto alla parte abitativa stessa, sempre su due piani fuori terra ed uno seminterrato, utilizzato come cantina - ricovero attrezzi -fienile, in discrete condizioni statiche che necessita unicamente di ripasso della copertura con sostituzione di canali di gronda e tubi in P.V.C. per pluviali.

Le opere di miglioramento da apportare nell'area cortilizia attorno al Nucleo Aziendale saranno le seguenti:

- costruzione di muretto di sostegno del terreno avente una lunghezza totale di mt.36,5 ed altezza che varia da mt.2,8 a mt.0,5, in parte da eseguire in adiacenza ad un vecchio muro in pietra parzialmente diroccato.
- Demolizione di vecchia concimaia, da tempo inutilizzata poichè l'indirizzo Aziendale non è più all'insegna dell'allevamento bestiame.
- Demolizione di w.c. posti esternamente al fabbricato abitativo (con ingresso dai terrazzi).

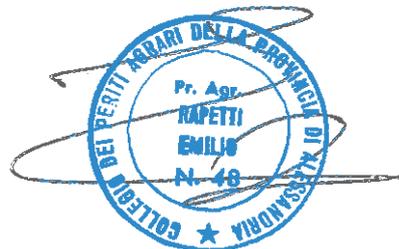
- Posa di battuto di cemento, nello spazio di cortile compreso tra il fabbricato d'abitazione - ricovero attrezzi - fienile ed il nuovo muretto di sostegno, per una superficie complessiva di mq.158.
- Costruzione di marciapiede antistante l'ingresso principale dell'abitazione (lato est).

Infine per poter utilizzare come ricovero di piccoli attrezzi agricoli un vecchio edificio, separato dal centro Aziendale ma poco distante, in precarie condizioni di staticità, sarà indispensabile apportare alcune opere di ristrutturazione quali:

- Rifacimento del tetto, attualmente ad una falda, che verrà innalzato di cm.40 verso sud e ricostruito a due falde, con orditura in legno e copertura in tegole.
- Ampliamento della attuale finestra e portoncino d'ingresso che si presentano di ridottissime dimensioni.
- Rifacimento dell'intonaco interno ed esterno.

Acqui Terme, li **28 GIU. 1995**

Il Tecnico



COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO - REGIONE VALLE - PROPRIETA' BARBERO

"Ampliamento f.r. ad uso magazzino-ricov. scorte"

Luogo d'intervento sul retro dell'edificio a mt.22 circa dalla
S.S. n.30 della Vallebormida,

Il restante edificio, ben visibile nelle foto verrà ripristinato.



COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO - REGIONE VALLE - PROPRIETA' BARBERO

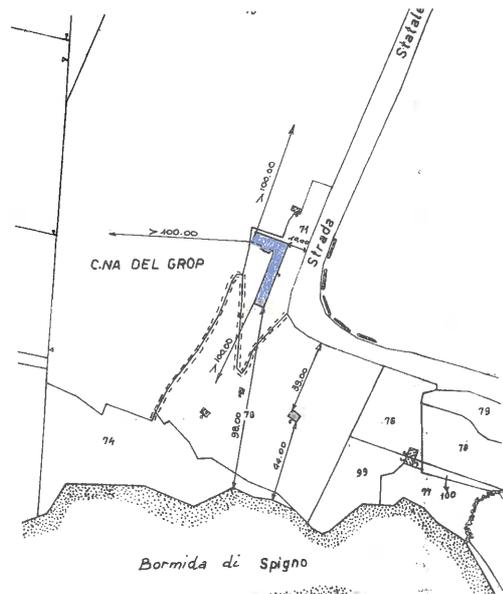
lato fabbricato esistente verso la S.S. n.30 Vallebonarda
da ripristinare.



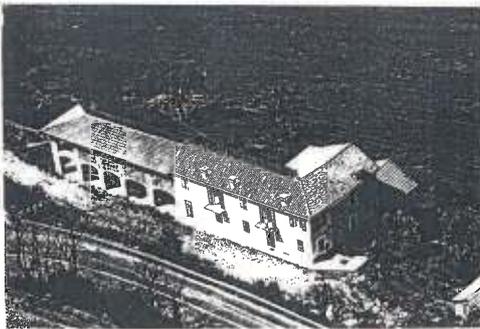
ALLEGATO N° 20

COMUNE DI SPIGNO M.TO REG. Measco		LI' 28 GIU. 1995
DITTA BARBERO GIUSEPPINA		
TAV.	TITOLO	SCALA
	RIPRISTINO F.R. USO ABITAZIONE-RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI-MAGAZZINO-FIENILE ; SISTEMAZIONE AREA CORTILIZIA CON COSTRUZIONE MURETTO SOSTEGNO E MARCIAPIEDI, RIPRISTINO PICCOLO F.R. AD USO MAGAZZINO.	1 : 2000 1 : 500 1 : 100

STRALCIO PLANIMETRICO
SCALA 1 : 2000
FOGLIO N°1 - N°M. 71/75



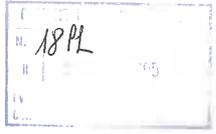
VEDUTA AEREA DEL F.R. OGGETTO DI RIPRISTINO



NE VARIETUR
COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO
Provincia di Alessandria
CONCESSIONE N. 1 DEL 22/07/2015
AUTORIZZAZIONE N. 1821 DEL 22/07/2015
A. SIBIRACCO



LA DITTA
Barbero Giuseppina

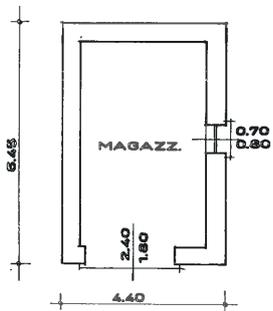


IL TECNICO

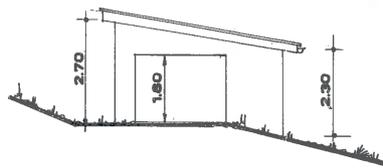


PIANTA PICCOLO F.R. AD
USO MAGAZZINO SCALA 1 : 100

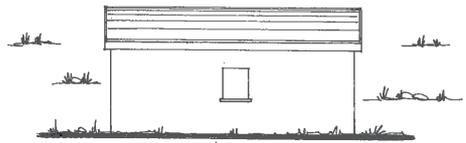
SITUAZIONE ATTUALE



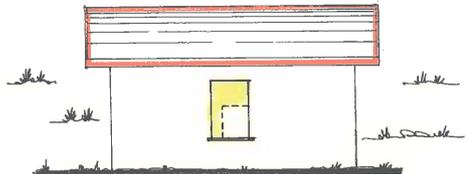
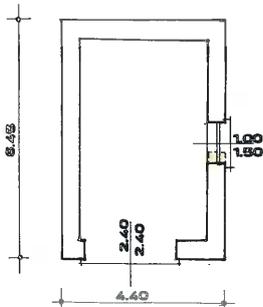
PROSPETTO OVEST



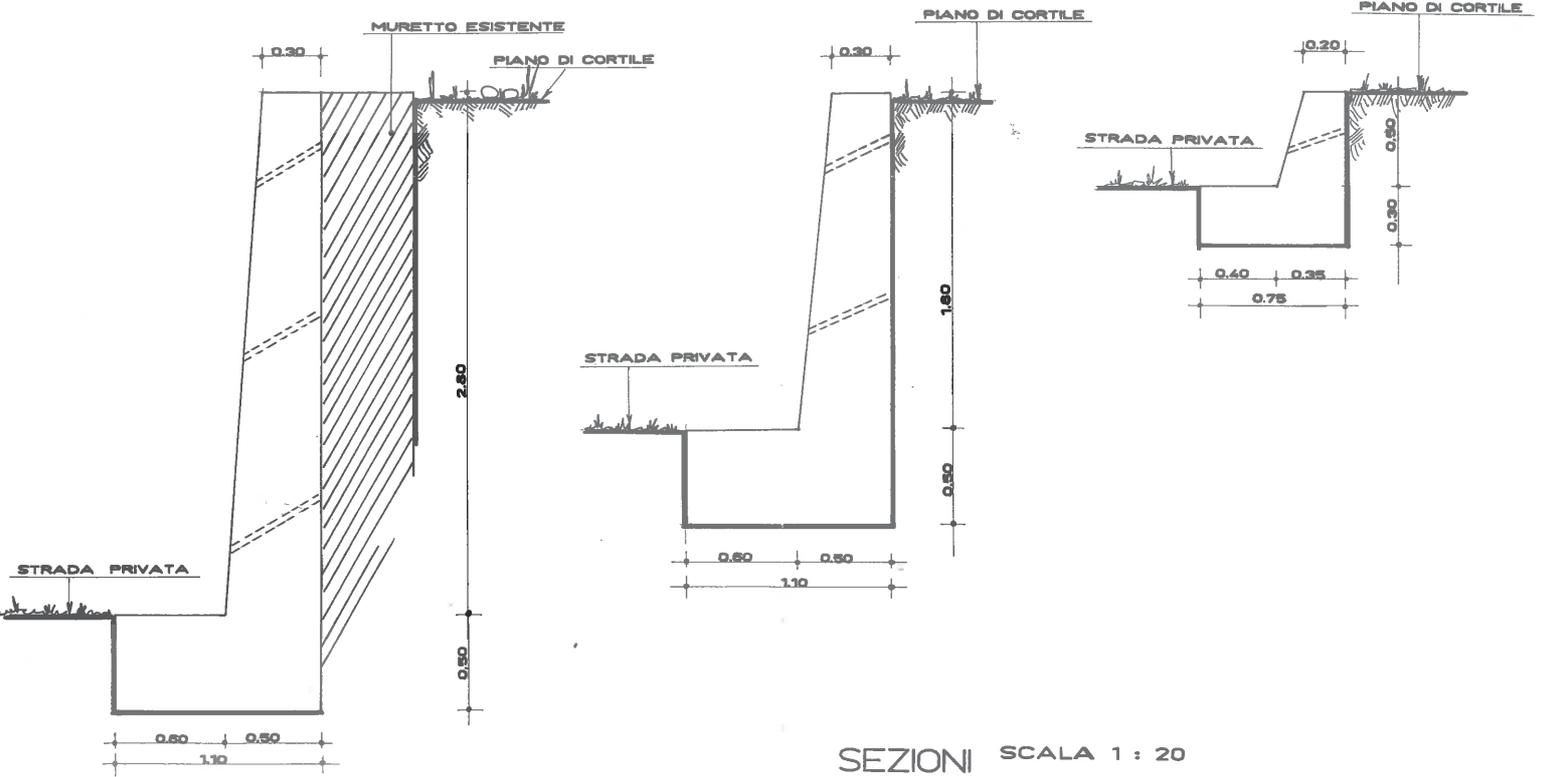
PROSPETTO SUD



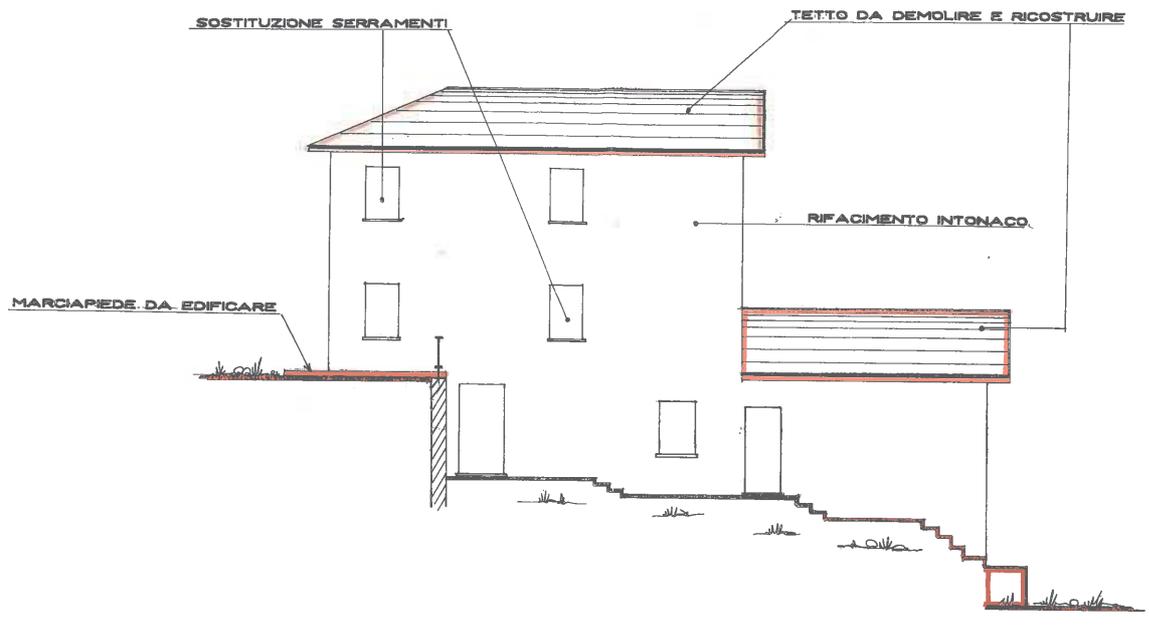
STATO MIGLIORATO



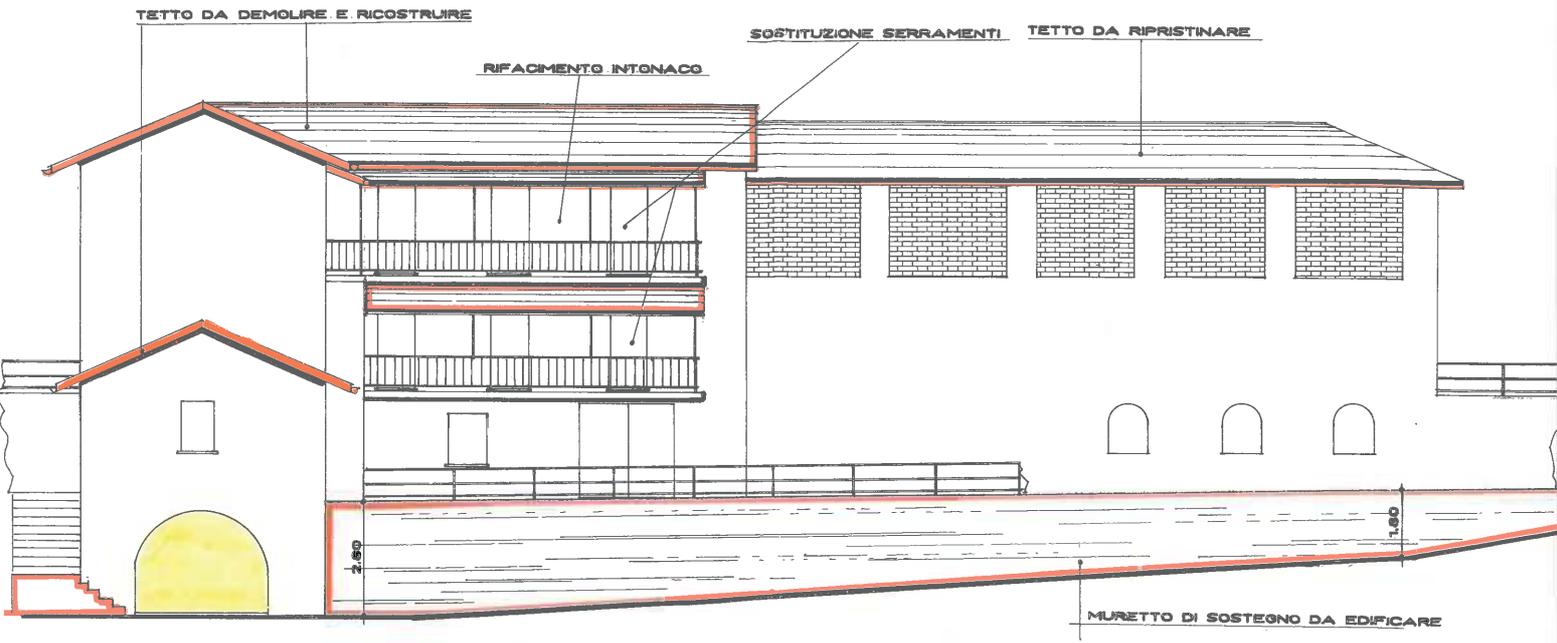
MURETTO DI SO STEGNO TERRENO



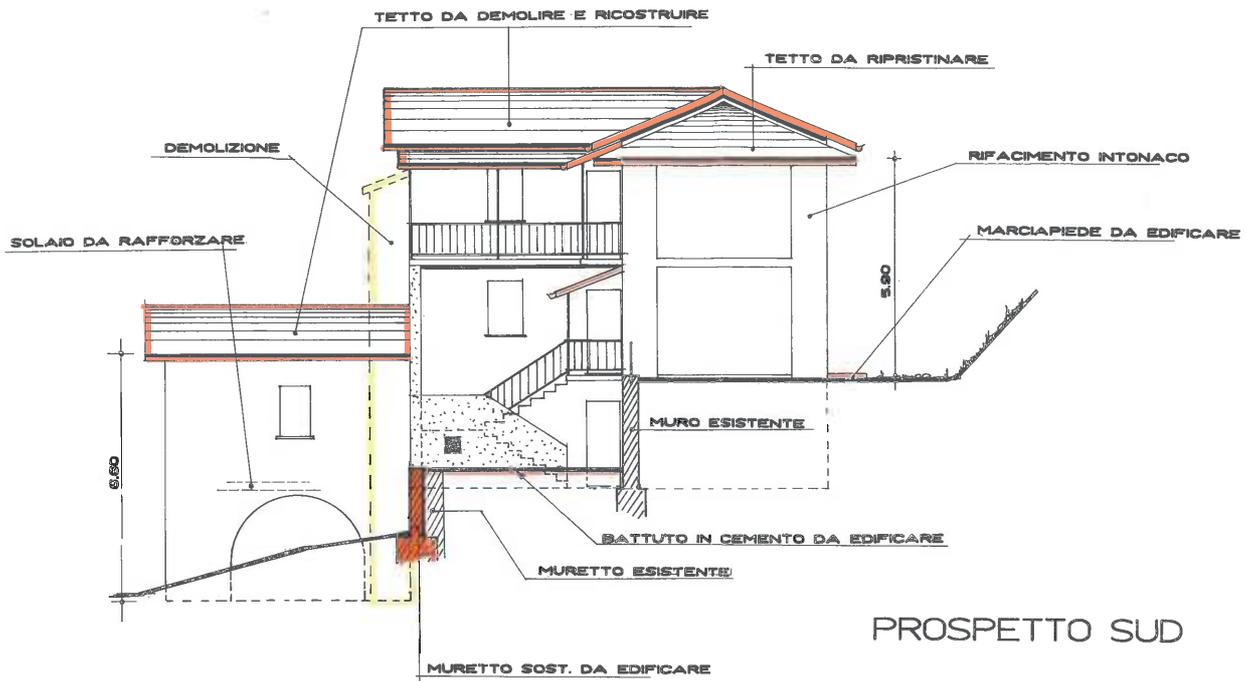
SEZIONI SCALA 1 : 20



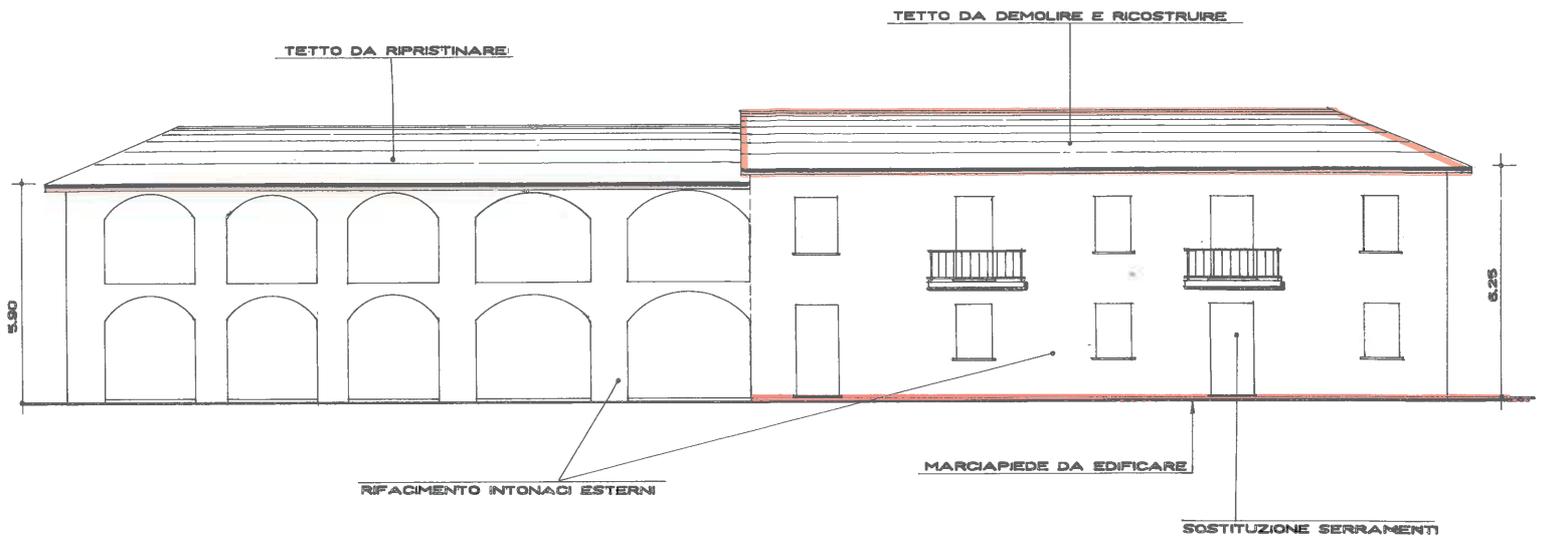
PROSPETTO NORD



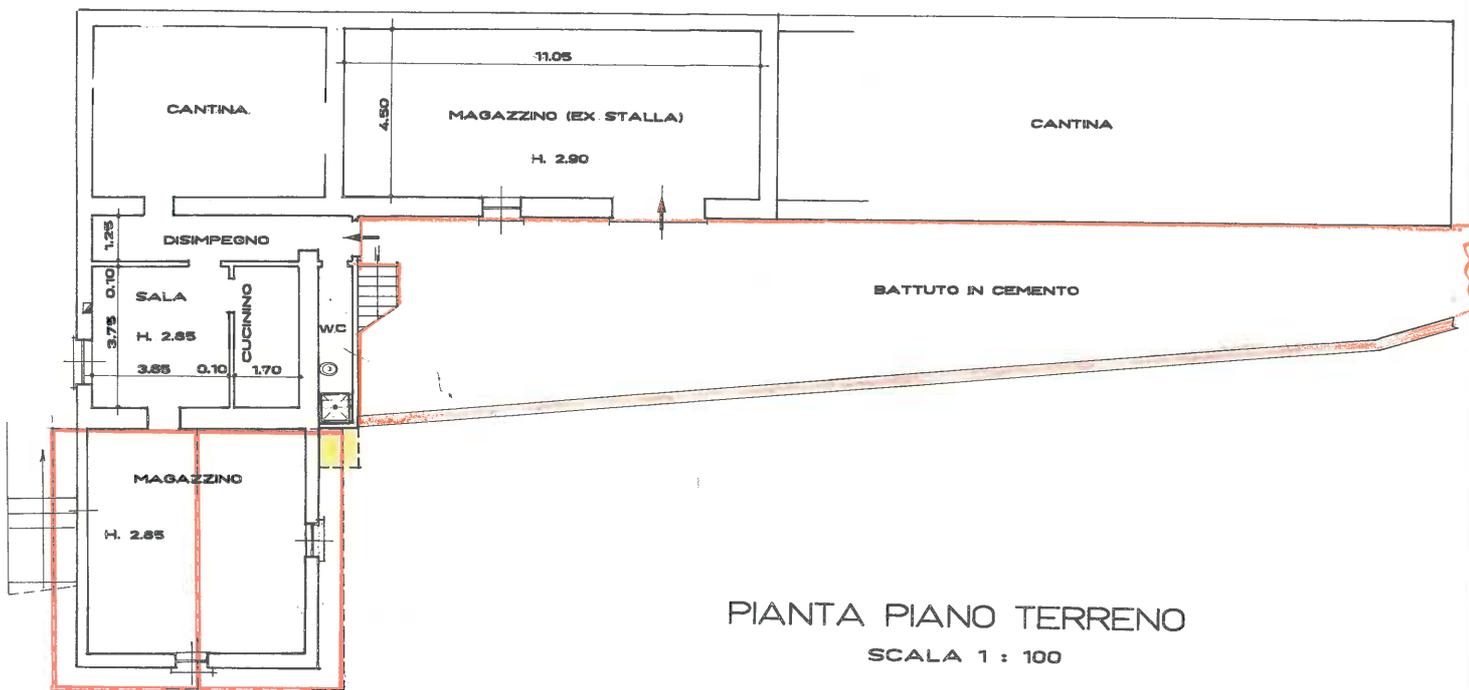
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD

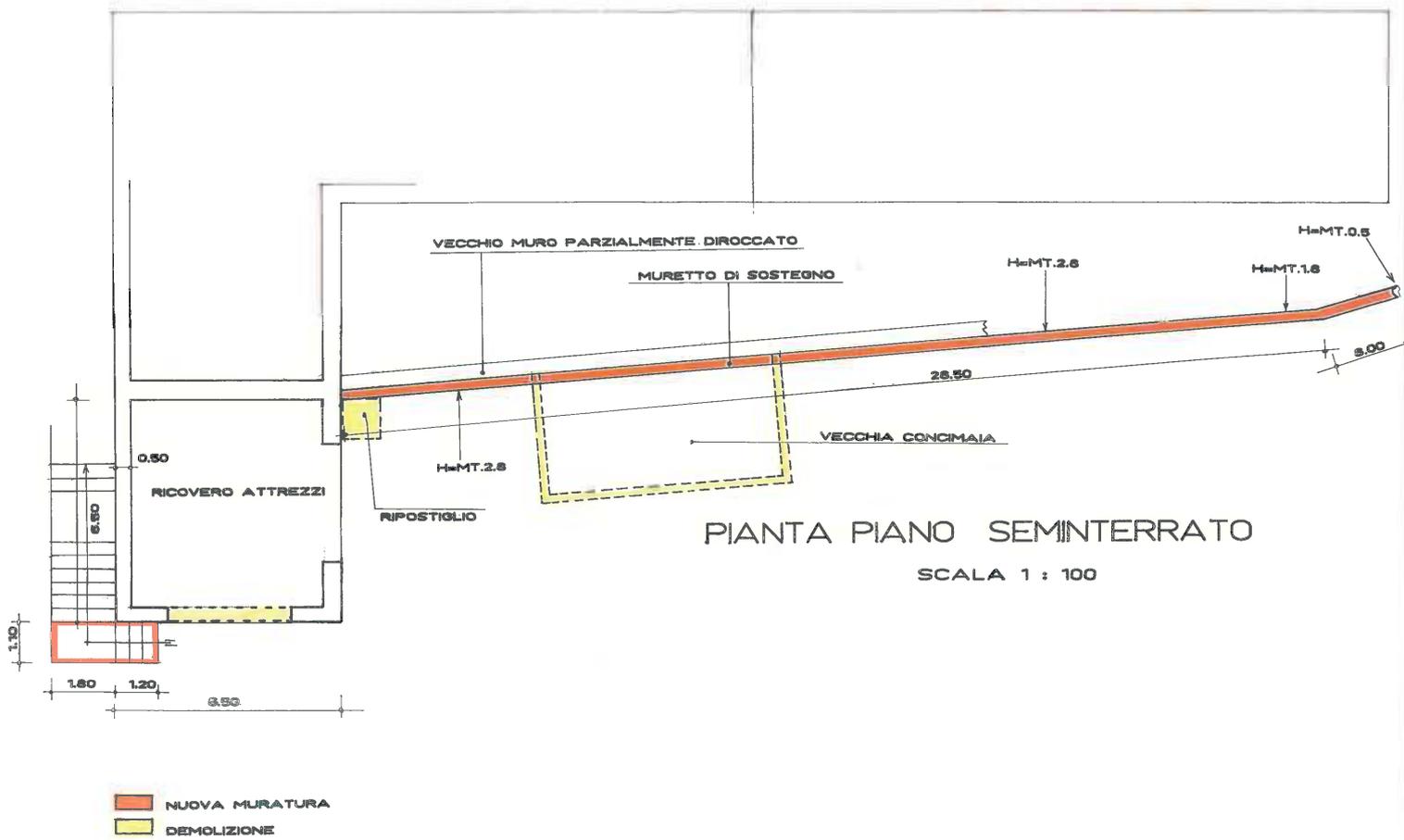


PROSPETTO EST



PIANTA PIANO TERRENO
SCALA 1 : 100

PIANTA TETTO



INGRANDIMENTO SCALA 1 : 500

LEGENDA :

-  MARCIAPIEDE - BATTUTO CEM. TOT. MQ. 158
-  MURETTO SOSTEGNO LUNGHEZZA TOT. MT.365
-  MAGAZZ - RICOV. ATTREZZI
-  ABITAZIONE - CANTINA
-  ABITAZIONE - MAGAZZINO
-  RICOV. ATTREZZI - FENILE
-  PICCOLO MAGÀZZINO

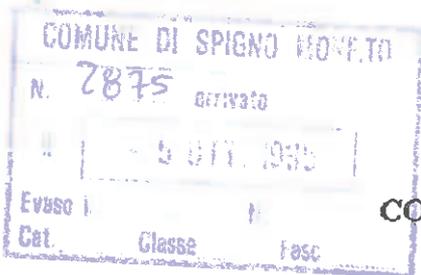


C.E./AUTORIZZAZIONE N° 42.....

All'Ufficio Tecnico
del Comune di

SPIGNO MONFERRATO.....

e p.c. U.S.L. nr.22 ACQUI TERME (A1)



COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

La sottoscritto/a GIUSEPPINA BARBERO.....

titolare della C.E./AUTORIZZAZIONE N° 42/1995.....

in data 26/07/1995.....relativa a ripristino f.r. uso abitazione-ricovero
attrezzi agricoli, magazzino fienile, sist. cortile, costruzione muretto
di sostegno e marciapiede, ripristino piccolo f.r. ad uso magazzino.

COMUNICA

- di avere dato inizio ai lavori in data 01/08/1995.....

- di avere affidato la Direzione dei lavori al Signor p.a. Emilio RAPETTI.....

con domicilio in Acqui Terme..... Via Corso Italia, n° 18.....

- di avere affidato l'esecuzione dei lavori all'Impresa DELPIAZZO GIANNI.....

domiciliata in SPIGNO Monf. Via CORRENTE.....

- che i lavori verranno eseguiti in economia dal proprietario.

Spigno Monferrat pl. 01/08/1995.....

Il Direttore dei lavori

Il Sottoscritto



Barbero Giuseppina

Concessione di Costruzione n° 42/1995

Ill.mo Signor Sindaco
del Comune di
SPIGNO MONFERRATO

Comunicazione Di Fine Lavori

La sottoscritta **BARBERO Giuseppina**

Nata a Merana, il **02.08.1948**

Residente in Merana, reg. Valle, 3

Titolare della C.E./Autorizzazione n°42/1995 in data **26.07.1995, relativa a:**

**“ Ripristino F.R. Uso Abitazione -Ricovero Attrezzi Agricoli,
Magazzino-Fienile; Sistemazione Cortile; Costruzione Muretto Di
Sostegno E Marciapiede; Ripristino Piccolo F.R. Uso Magazzino ”**

COMUNICA

che in data odierna sono stati ultimati i lavori concessi con la C.E. sopra menzionata.

Spigno Monferrato, li **04 DIC. 1996**

La Sottoscritta

Barbero Giuseppina

Barbero Giuseppina

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO
 Provincia di Alessandria

CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' Nr:21/ 1997

I L S I N D A C O

- Vista la domanda in data 10/12/1996 presentata da BARBERO GIUSEPPINA residente in MERANA cap 15010 Via Regione Valle,3 codice fiscale BRB GPP 48M42 F131P intesa ad ottenere il rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità per ABITAZIONE RURALE E ANNESSI RUSTICI sito in Spigno Monferrato in LOC.MENASCO CASCINA GROppo, censito al Catasto al FG.1 MAPP.71-75- destinato a AGRICOLA;
- Vista la dichiarazione ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 22 Aprile 1994 nr.425 a firma del Direttore dei Lavori P.A.RAPETTI EMILIO DI ACQUI TERME prodotta in data 04/12/1996;
- Accertato che i lavori sono stati iniziati il 01/08/1995 ed ultimati il 04/12/1996 ed eseguiti in conformità al progetto approvato;
- Visto che è stata prodotta la prova di pagamento della tassa di concessione comunale di £.43.900 in data 07/01/1997;
- Visto che sono state acquisite agli atti le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dalle vigenti normative in materia;
- Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;
- Visti gli artt.221,226 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934 nr.1265, nonché l'art.4 del D.P.R. 22/4/1994 nr.425 e s.m.i.;
- Visto : LA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE L'AVVENUTO ACCATAMENTO;
- Visto : LA DICHIARAZIONE DEL D.L.DI ESISTENZA DEL SOLO IMPIANTO ELETTRICO;
- Visto : LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO INSTALLATO;
- Visto : --;
- Visto : --;

D I C H I A R A

che la costruzione ABITAZIONE RURALE E ANNESSI RUSTICI sopra descritta della seguente consistenza : ABITAZIONE RURALE COMPOSTA DA SALA-CUCININO-CORRIDOIO-BAGNO-RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI - MAGAZZINO - FIENILE -----,

E' ABITABILE/AGIBILE DALLA DATA ODIERNA.

Il presente certificato è sempre revocabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di Legge che ne hanno consentito il rilascio.

Spigno Monferrato lì, 07/01/1997

dir.segreteria Lire 30.000

numero registro 1/97

IL SINDACO




RACCOMANDATA A.R.

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

ufficio tecnico comunale

prot. nr. 1388.....

Data : 11/08/2009

Pratica Edilizia N. 586

Anno : 2009

AUTORIZZAZIONE N. 586 / 2009

D.P.R. n.616/77, art.82, commi 1 e 2 - L.R. 01/12/2008, n.32 - art.3 - L.R. 30/04/1996, n.23 - Beni Ambientali - D.Lgs. 490/99
Titolo II - Autorizzazione Comunale in virtù di subdelega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti di cui al Titolo II del D.Lgs. 490/99.

Premesso che l'art.82 del D.P.R. n.616/77 delega alle Regioni l'esercizio delle funzioni amministrative già esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato in maniera di tutela dei Beni Ambientali, ed in particolare al comma 2, lettera b, del citato articolo, delega espressamente le funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni per la realizzazione di opere modificative dello stato dei luoghi nelle localita' soggette a vincolo paesistico-ambientale;

Considerato che l'art.151 del D.Lgs. 490/99 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali ed Ambientali" prevede l'obbligo di sottoporre alla regione i progetti delle opere da realizzare nelle zone da tutelare ai sensi del suddetto decreto legislativo (ora art.146 D.Lgs. n.42/2004);

Verificata la compatibilità dell'intervento in oggetto alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici ed accertata :

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica;

Visto che l'art.3 della Legge Regionale n.32 del 01/12/2008 nelle zone sottoposte a tutela ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 490/99 sub-delegano ai Comuni dotati di Piano Regolatore Generale adottato o approvato ai sensi della L.R. 05/12/1977, n.56 s.m.i. le funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art.151 del D.Lgs. 490/99 così come diversamente normato dagli articoli prima richiamati;

Vista la L.R. 30/04/1996 n.23;

Richiamata la L.R. n.20 del 03/04/1989;

considerato che il Comune è dotato dei seguenti strumenti urbanistici :

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 58/28578 del 18/11/1993 ai sensi della L.R. 56/77
- 1^a Variante approvata con D.G.R. n. 8-30010 del 17/05/2000 ai sensi della L.R. 56/77
- considerato inoltre che il Comune ha nominato la Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 32 del 01/12/2008 e pertanto è subdelegato al rilascio delle autorizzazioni per gli interventi specificati;

Vista l'istanza presentata in data 10/08/2009 - Prot. N.1318 diretta ad ottenere l'autorizzazione ai sensi art.151 - D.Lgs. n.490/99, presentata da :

AGRICAMCO S.A.R.L.

il 13/04/1961 res.in SPIGNO MONFERRATO (AL)
in LOCALITA' CASCINA DEL GROppo N. 1

nato a INZAGO (MI)

CF/P.IVA : 02226800064

- Titolo : AMM.RE GIACOMELLI ANGELO

=====

=====

=====

=====

=====

=====

per l'esecuzione dei lavori di :
REALIZZAZIONE NUOVA PROTEZIONE MISURATORE ENERGIA ELETTRICA

considerato che la zona risulta essere vincolata alle norme di tutela Paesistico-Ambientale in ragione di :

- specifico atto amministrativo ai sensi degli artt.139-140-144 - D.Lgs.490/99;
- inclusione nella categoria di cui all'art.146 - comma 1 - lett. C in quanto trattasi di FIUME BORMIDA iscritto negli elenchi;
- prescrizione conseguente all'approvazione della variante al P.R.G.C., approvata con D.G.R. 8-30010 in data 17/05/2000

considerato inoltre che :

- il citato intervento rientra tra quelli disciplinati dall'art.3 della L.R. n.32/2008;
- il corso d'acqua iscritto negli elenchi non figura nell'elenco dell'allegato A - L.R. n.23 del 30/04/1996;

Visto il D.P.R. 616/77 - art.82 - commi 1 e 2;

Visto il Titolo II del T.U. sui Beni Culturali ed Ambientali (D.Lgs.490/99);

Vista la L.R. n. 32/2008;

- preso atto del **PARERE FAVOREVOLE** espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio, nella seduta del 11/08/2009 con verbale n. 2

AUTORIZZA

ai sensi e per gli effetti dell'art.3 - L.R. n.32/08;

AGRICAMCO S.A.R.L.

il 13/04/1961 res.in SPIGNO MONFERRATO (AL)
in LOCALITA' CASCINA DEL GROppo N. 1

nato a INZAGO (MI)

CF/P.IVA : 02226800064

- Titolo :AMM.RE GIACOMELLI ANGELO

=====

=====

=====

=====

=====

=====

alla realizzazione dell'intervento :

REALIZZAZIONE NUOVA PROTEZIONE MISURATORE ENERGIA ELETTRICA

da eseguirsi sull'immobile destinato a :PERTINENZA;
ubicato in :

LOCALITA' CASCINA DEL GROppo
Foglio 1

N. 1
Mappale/i 71

come da progetto presentato.

In conformità ai disposti di cui all'art.15 L.R. 20/89 s.m.l. e art. 159 del D.Lgs. n.42/2004, la presente autorizzazione comunale e relativi allegati saranno immediatamente trasmessi al Ministero per i beni Culturali ed Ambientali "Piazza S.Giovanni, 2 - 10122 TORINO".

Entro 60 gg. dal ricevimento della stessa gli enti potranno avvalersi dell'eventuale esercizio del potere ministeriale di annullamento previsti dal comma 4 dell'art.151 del T.U. in materia di beni culturali ed ambientali. Inoltre il titolare dell'autorizzazione potrà, entro il medesimo termine di 60 gg., partecipare al procedimento amministrativo anche tramite la presentazione di memorie e documenti illustrativi.

La validità della presente autorizzazione e' di cinque anni (art.10 - comma 4 - L.R. 20/89).

Sono fatti salvi i diritti di terzi e le competenza di altri organi e/o Amministrazioni o Enti.

E' fatta salva la possibilita' di dettare ulteriori prescrizioni qualora se ne ravvisasse la necessita'.

Eventuali violazioni e/o omissioni dei disposti della presente autorizzazione saranno perseguiti a norma delle leggi vigenti.

SI ATTESTA DI AVER ESEGUITO INVIO IN DATA ODIERNA AL RICHIEDENTE LA QUALE COSTITUISCE, COME PREVISTO DALL'ART.26 D.L. 24 MARZO 2006 n.157, AVVISO DI INIZIO DI PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 n.241 e s.m.l.

Prescrizioni particolari :

SI PRESCRIVE FINITURA ESTERNA CON INTONACO E TINTA IDENTICI A QUELLI DEL FABBRICATO PRINCIPALE.

Prescrizioni generali :

Ai sensi dell'art. 5 - legge 7 agosto 2000 n. 241 e s.m.l si da atto che Responsabile del Procedimento è il Geom. Mauro Canepa.



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

(Geom CANEPA Mauro)



Piazza Garibaldi n. 18 - 15018 SPIGNO M.TO.
Tel 0144/91155-Fax 0144/91244-
P.IVA-codice fiscale : 00405270067

E mail: ufficiotecnico@spigno-monferrato.com

UFFICIO TECNICO

Protocollo n° **1388**
RACCOMANDATA A.R.

COPIA

Spett.le
AGRICAMCO s.a.r.l.
Alla cortese attenzione di
GIACOMELLI ANGELO MARIO
Via Don Sturzo 10
20040 CAVENAGO DI BRIANZA (MI)

Oggetto : AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE L.R. 32/2008
intervento di REALIZZAZIONE NUOVA PROTEZIONE MISURATORE ENERGIA ELETTRICA

Con riferimento alla pratica in oggetto si trasmette in allegato autorizzazione paesaggistico ambientale nr. 586/2009 rilasciata in data 11/08/2009.

Distinti saluti.

Spigno Monferrato li, 18/08/09

il responsabile del servizio tecnico
(Geom. Mauro Canepa)



COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

Data : **21/08/2009**

Pratica Edilizia N. **586**
Anno : **2009**

PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO N. 586 / 2009

(art.10 - T.U. approvato con D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001)

- Vista la richiesta di Permesso di Costruire presentata in data **10/08/2009** al Prot.Gen.N. **1318** da :

AGRICAMCO S.A.R.L.

nato a **INZAGO (MI)**

il **13/04/1961** res.in **SPIGNO MONFERRATO (AL)**

CF/P.IVA : **02226800064**

in **LOCALITA' CASCINA DEL GROppo** N. 1

- Titolo : **AMM.RE GIACOMELLI ANGELO**

con allegato progetto, redatto da : **GEOM. DECERCHI PAOLO**

C.F.: **DCRPLA62E04I901W**

con Studio in **SPIGNO M.TO (AL)**

in **Via Roma 77**

per l'esecuzione dei lavori di :

REALIZZAZIONE NUOVA PROTEZIONE MISURATORE ENERGIA ELETTRICA

sull'immobile ubicato in **LOCALITA' CASCINA DEL GROppo**

N. 1

Foglio 1

Mappale/i 71

- Visto il parere della Commissione Edilizia in data **18/08/2009** di cui al verbale n. **51**
- Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente : **PERTINENZA;**
- Visto il D.Lgs. 490/99 - Titolo il nonchè le Leggi Regionali 03/04/89 n.20 e 30/04/96 n.23 per le quali è stata rilasciata autorizzazione n. in data **11/08/2009** in regime di subdelega;
- Dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire **RICADE** nei casi di esonero di contributo di costruzione a norma dell'art.17 - comma 3 - T.U. approvato con D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001.

- Vista la PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO con allegata relativa RELAZIONE TECNICA, rilasciato dal Responsabile del Procedimento;
- Visti gli strumenti urbanistici Comunali vigenti, nonché i Regolamenti Comunali di edilizia, sanità, igiene e polizia;
- Viste le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento delle barriere architettoniche;
- Viste le norme antinquinamento, di tutela ambientale, paesaggistica ed architettonica;
- Ritenuto di dover rilasciare il richiesto permesso di costruire a condizione che vengano soddisfatte le PRESCRIZIONI PARTICOLARI e GENERALI, in seguito specificate

RILASCIA

alla ditta :

AGRICAMCO S.A.R.L., nato/a a INZAGO (MI) il 13/04/1961 e res. in SPIGNO MONFERRATO (AL) in LOCALITA' CASCINA DEL GROPPO N.1 - Titolo : AMM.RE GIACOMELLI ANGELO MARIO - CF/P.IVA : 02226800064

il PERMESSO DI COSTRUIRE, per l'esecuzione dei lavori citati in premessa.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro UN ANNO dalla data del rilascio del presente Permesso e quindi entro la data del : 21/08/2010, pena la decadenza del Permesso stesso.

I lavori dovranno essere terminati entro TRE ANNI dalla data di inizio lavori;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO E' STATO EMESSO NELLE MORE DEL TERMINE PREVISTO DALL'ART. 15 L.R. 20/89 E ART. 159 DLGS. 42/2004. PERTANTO SE IL TITOLARE INTENDE DARE INIZIO AI LAVORI PRIMA DEL TERMINE SUDDETTO E' OBBLIGATO A CORREDARE LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO NELLA QUALE SI ESPLICITI TALE CONSAPEVOLEZZA E CONTESTUALE DICHIARAZIONE DI MANLEVA DI RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN CASO DI REVOCA DEL PROVVEDIMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE DA PARTE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA.

NON SI PREVEDONO ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

PRESCRIZIONI GENERALI ED AVVERTENZE

PRESCRIZIONI SULLA SEGNALETICA DI CANTIERE :

- Il cantiere di lavoro dovrà essere protetto e recintato, in modo tale da evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario;
- Sempre mediante appositi cartelli va segnalato l'orario di apertura del cantiere;
- Le eventuali recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le relative segnalazioni luminose previste dalle norme;
- Dovrà essere posto un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere. Detto cartello dovrà essere posto in modo visibile dall'esterno;
- Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al DLgs 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al DLgs 19 novembre 1994, n. 626;

PRESCRIZIONI VERSO TERZI E VERSO LA COSA PUBBLICA :

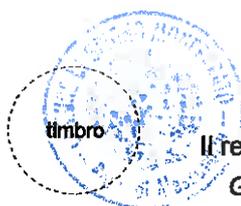
- i diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;

PRESCRIZIONI SUGLI IMPIANTI REALIZZATI :

- Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
- Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.

RESPONSABILITA' DELLE INADEMPIENZE :

- Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali;
- L'eventuale sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;



Il responsabile servizio tecnico
Geom. CANEPA MAURO



COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

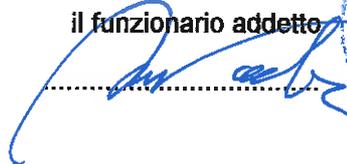
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA DI SPIGNO

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il presente atto è stato affisso (per estratto) all'Albo Pretorio del Comune
in data : 21 AGO 2009 al n. 88 e vi rimarrà per
quindici giorni consecutivi.

Addì : 21/08/2009

il funzionario addetto

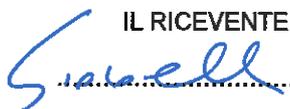

.....

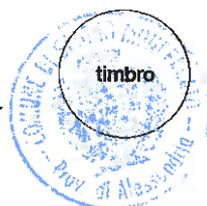

RELATA DI NOTIFICA

Il Sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato il presente atto,
ai sensi dell'art.31 della legge 17/08/1942, n.1150, e successive modifica-
zioni ed integrazioni, mediante consegna a : Sig. Giacometti Angelo
nella sua qualità di : Amministratore delegato che ha firmato per ricevuta.

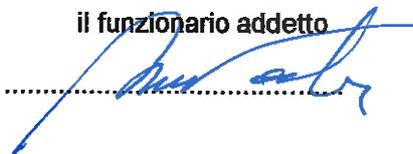
Addì : 21 AGO 2009

IL RICEVENTE


.....



il funzionario addetto


.....

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTAZIONE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Pratica Edilizia N. 586 del 10/08/2009

il responsabile servizio tecnico comunale

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.20 - comma 7 - del T.U. approvato con D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001

RENDE NOTO

che è stato rilasciato/è stata presentata al/dal Sig. :

AGRICAMCO S.A.R.L. res.in SPIGNO MONFERRATO (AL) in LOCALITA' CASCINA DEL GROppo N. 1

Il PERMESSO DI COSTRUIRE/LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N.
586 del 21/08/2009

per l'esecuzione dei lavori di :

REALIZZAZIONE NUOVA PROTEZIONE MISURATORE ENERGIA ELETTRICA

sull'immobile ubicato in :

LOCALITA' CASCINA DEL GROppo **N. 1**

Chiunque può prendeme visione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale e ricorrere contro il rilascio/presentazione dello stesso, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o di regolamenti o con le prescrizioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione.

Data : 21/08/2009



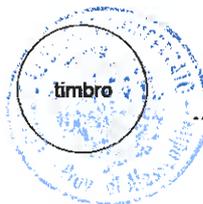
il responsabile servizio tecnico
Geom. Mauro Canega

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio dal 21/08/09 al 05/09/09

Data :



il funzionario addetto

Comune di Spigno Monferrato
N. 1517
14 SET. 2010
Evaso li
Cat. Classe Fasc.

DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI

AL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER
L'EDILIZIA
COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

La DITTA :

- **AGRICAMCO S.A.R.L.**

■ Titolare del P.C. N° 586/2009 DEL
21/08/2009

■ per lavori di: **REALIZZAZIONE NUOVA
PROTEZIONE MISURATORE ENERGIA ELETTRICA.**

■ **DECERCHI** geom. **PAOLO** in qualità di
Direttore dei Lavori con studio in **SPIGNO
MONFERRATO** corso Roma n° 77

Dichiarano

■ **Congiuntamente e ciascuno per la
relativa responsabilità e competenza di avere
ultimato le opere in oggetto in data
09/09/2010 e ne attestano la conformità al
progetto ed alle prescrizioni indicate nel
predetto PERMESSO DI COSTRUIRE**

In fede.

Spigno Monferrato li, 09/09/2010

IL COMMITTENTE :

Girolamo...

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Paolo Decerchi
Geom. Provinciale Geom. Alessandro
N. 1560
Spigno Monferrato

€ sul C/C n. 11442159
di Euro 52,00

IMPORTO CINQUANTA DUE/00
IN LETTERE
INTESTATO A COMUNE SPIGNO MONFERRATO
SERVIZIO TESORERIA
ESEGUITO DA GIACOMELLI ANGELO
VIA - PIAZZA LOC. MENASCO
CAP 1501P LOCALITA' SPIGNO M.TO

protocollo generale

COMUNE DI SPIGNO MONF.TO
N. 1037 arrivato
25 GIU. 2010
Evaso li N.
Cat. Classe Fasc.

allegati n. 07

AVVERTENZE
Il Bollettino deve essere compilato in ogni sua parte (con inchiostro nero o blu) e non deve recare abrasioni, correzioni o cancellature. La causale è obbligatoria per i versamenti a favore delle Pubbliche Amministrazioni. Le informazioni richieste vanno riportate in modo identico in ciascuna delle parti di cui si compone il bollettino.

!01/241 03 25-06-10 R2!
!0027 €*52,00*!
!VCY 0892 €*1,10*!
C/C 000011442159 P 0014

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

CAUSALE

DIRITTI SOG. DIA

BILE DELLO SPORTELLO UNICO EDILIZIA
Piazza Garibaldi 18
COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO (AL)

Oggetto: Denuncia di inizio attività

Il sottoscritto **GIACOMELLI ANGELO MARIO** in qualità di amministratore delegato della **AGRICAMCO s.a.r.l.** con sede legale in Spigno Monferrato (AL) Località Cascina del Groppo nr. 1 P.IVA 02226800064 in qualità di¹ ditta proprietaria, con la presente

COMUNICA

che sull'immobile censito in catasto: Comune di **SPIGNO MONFERRATO** foglio 1 mapp. 71 e ubicato in **LOCALITA' CASCINA DEL GROppo** ai sensi della normativa vigente (art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380) saranno realizzate le seguenti opere e/o interventi :

OPERE DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER CREAZIONE DI LOCALI AD USO AGRITURISTICO CON ADEGUAMENTO IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI

¹ proprietario, usufruttuario, superficiario, enfiteuta, usuario o titolare di altro diritto reale di godimento quale uso, abitazione, servitù prediale, ecc. (indicare quale)

RICHIEDENTE AVENTE TITOLO

(titolare azienda agricola i.a.p.)

sig. GIACOMELLI ANGELO MARIO

nato a Inzago (MI) il 13/04/1961 e residente a Cavenago Brianza (MI) Via Don Sturzo 10

c.f. GCMNLM61D13E317U

in qualità di amministratore delegato della **AGRICAMCO s.a.r.l.**

con sede legale in Spigno Monferrato (AL) Località Cascina del Groppo nr. 1

P.IVA 02226800064

D E N U N C I A

l'inizio dell'esecuzione di opere edilizie a far tempo dal **TRENTESIMO** giorno successivo all'inoltro della presente sull'immobile descritto in premessa come da progetto allegato e relativa relazione asseverata da progettista abilitato **Geom. PAOLO DECERCHI** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria n. 1560 il quale assume ruolo di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

D I C H I A R A

A. che i lavori verranno realizzati dalla ditta **DELPIAZZO GIANNI** (impresa individuale artigiana) con sede in **SPIGNO MONFERRATO (AL)** Regione Correnti 1 – P.IVA 01439780063 – C.F. **DLPGNN65M30I901B** – posizione INPS sede di Alessandria nr. 13983582LA – posizione INAIL sede di Alessandria codice nr. 855153 - di cui si allega D.U.R.C. in corso di validità

B. che i lavori saranno eseguiti sotto la direzione del **Geom. Paolo DECERCHI** nato a Spigno Monferrato in data 04/05/1962, iscritto al Collegio dei **Geometri** della Provincia di **Alessandria** n. **1560** con studio/domicilio fiscale in **Spigno Monferrato** via **Roma** n. **77** c.a.p. **15018** telefono **0144/91238** fax **0144/91238** c.f. **DCR PLA 62E04 I901W**

Firma



Geom. Paolo Decerchi

C. che i lavori saranno ultimati entro tre anni dal loro inizio;

D. che verrà comunicata la data di ultimazione dei lavori e sarà contestualmente prodotto il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;

E. che gli interventi previsti non ledono i diritti di terzi.

Con la presente inoltre si acconsente che i dati forniti siano trattati nel rispetto della L. 675/96.

Spigno Monferrato li 24/06/2010

Il denunciante

Sig. Giacomelli Angelo Mario
per AGRICAMCO s.a.r.l.



STUDIO TECNICO
GEOMETRA PAOLO DECERCHI

VIA ROMA 77 SPIGNO MONFERRATO (AL)
TEL/FAX 0144/91238 e-mail:studiotecnico@paolodecerchi.191.it

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il Sottoscritto **Geom. Paolo DECERCHI** nato a Spigno Monferrato in data 04/05/1962, iscritto all'Ordine/Collegio dei **Geometri** della Provincia di **Alessandria** n. **1560** con studio/domicilio fiscale in **Spigno Monferrato** via **Roma** n. **77** c.a.p. **15018** telefono **0144/91238** fax **0144/91238** c.f. **DCR PLA 62E04 I901W**, a seguito dell'incarico conferito dal sig. **Giacomelli Angelo Mario** per **Agricamco s.a.r.l.** per la "OPERE DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER CREAZIONE DI LOCALI AD USO AGRITURISTICO CON ADEGUAMENTO IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI" in area ubicata in Spigno Monferrato Località Cascina del Groppo,

DICHIARA

1. che le opere da eseguirsi consistono in : "OPERE DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER CREAZIONE DI LOCALI AD USO AGRITURISTICO CON ADEGUAMENTO IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI"
2. che l'immobile oggetto d'intervento è ubicato in Spigno Monferrato, **LOC. CASCINA DEL GROppo** ed è meglio identificato al catasto: **Comune di Spigno Monferrato, foglio 1 mappale 71**
3. che le opere previste e sopra illustrate **non** rientrano tra quelle per le quali è obbligatorio il rilascio di permesso di costruire;
4. che l'immobile ricade in zona: ⁽¹⁾
 - NON E'** soggetta a vincolo idrogeologico e ricorre la necessità di richiedere autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89
 - E'** soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004 ma trattandosi di interventi che non comportano alterazione dello stato dei luoghi né l'aspetto esteriore degli edifici sono esenti dal rilascio di preventiva autorizzazione paesaggistica
5. che l'intervento ⁽¹⁾
 - NON** rientra tra quelli sottoposti al pagamento del contributo di costruzione
6. che le opere edilizie:
 - (10.1 Opere strutturali) ⁽¹⁾
 - NON** sono soggette a collaudo statico (ai sensi dell'art.67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380);
 - (10.2 Sistema di smaltimento dei liquami) ⁽¹⁾

(1) barrare le caselle interessate.

(2) indicare il tipo di vincolo: paesaggistico-ambientale; storico-monumentale, archeologico

INTERESSA trasformazioni al sistema di smaltimento degli scarichi o nuovi servizi igienici e/o integrazioni di quelli attuali tali da richiedere nuova autorizzazione allo scarico;

(10.3 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche) ⁽¹⁾

COMPORTANO sostanziali modifiche all'unità immobiliare e/o agli spazi esterni di pertinenza dell'edificio, pertanto è dovuta la documentazione redatta ai sensi della L.13/89 e D.M. 236/89 (norma per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche);

(10.4 Impiantistica) ⁽¹⁾

SI PREVEDONO nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti per i quali non è dovuto il deposito del relativo progetto ma è sufficiente il deposito della dichiarazione e relativo schema come previsto dal D.M. 37/2008;

(10.5 Prevenzione incendi) ⁽¹⁾

NON interessano fabbricati soggetti al rilascio di preventivo nulla-osta dei VV.F. ai fini della prevenzione incendi;

ASSEVERA

LA CONFORMITÀ delle opere sopra descritte, indicate negli allegati elaborati progettuali, allo strumento urbanistico generale vigente, al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e la veridicità di quanto sopra dichiarato.

Tale dichiarazione viene resa dal sottoscritto nella veste di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTE D.I.A

(ai fini dell'art. 23 Comma 5° D.P.R.380/01):

1. TITOLO DI LEGITTIMAZIONE
2. RELAZIONE TECNICA
3. TAVOLE DI PROGETTO
4. RELAZIONE IMPIANTI D.M. 37/2008 con schema dei medesimi
5. AUTOCERTIFICAZIONE del committente in applicazione dell'art. 90 del dlgs. del 09/04/2008 n. 81 e d.lgs. del 03/08/2009
6. DICHIARAZIONE di conformità ai sensi art. 77 D.P.R. 6/6/2001 nr. 380 e smi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche
7. SCHEDA IGIENICO SANITARIA con AUTOCERTIFICAZIONE di conformità igienico - sanitaria ai sensi art. 20 D.P.R. 6/6/2001 nr. 380 e smi

Con la presente inoltre si acconsente che i dati forniti siano trattati nel rispetto della L. 675/96.

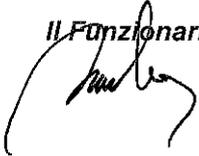
Spigno Monferrato li 24/06/2010



Il Sottoscritto Funzionario del Comune di Spigno Monferrato, attesto di aver restituito copia della presente denuncia di inizio attività a mani del Geom. Paolo Decerchi, in qualità di tecnico incaricato, munita degli estremi di protocollo, per gli usi consentiti dalla Legge.

Spigno Monferrato li, 25/06/2010

Il Funzionario



Il denunciante



Studio Tecnico

Geometra Paolo Decerchi

Via Roma 77 SPIGNO MONFERRATO (AL)
tel/fax 0144/91238 e-mail:studiotecnico@paolodecerchi.191.it

Comune di Spigno Monferrato

Provincia di Alessandria

Ubicazione : **LOCALITA' CASCINA DEL GROppo**

Richiedente : **AGRICAMCO s.a.r.l.**

- **PLANIMETRIA CATASTALE** scala 1:2.000

TAV. 1

- **SCHEMA IMPIANTO DI DEPURAZIONE**

NE VARIETUR

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Prov. di Alessandria

UFFICIO TECNICO

Allegato alla Pratica Edilizia n°.....650/2010

del25/06/2010.....

Spigno Monferrato li, 24/06/2010



IL RESPONSABILE
(Geom. Mauro Caneva)

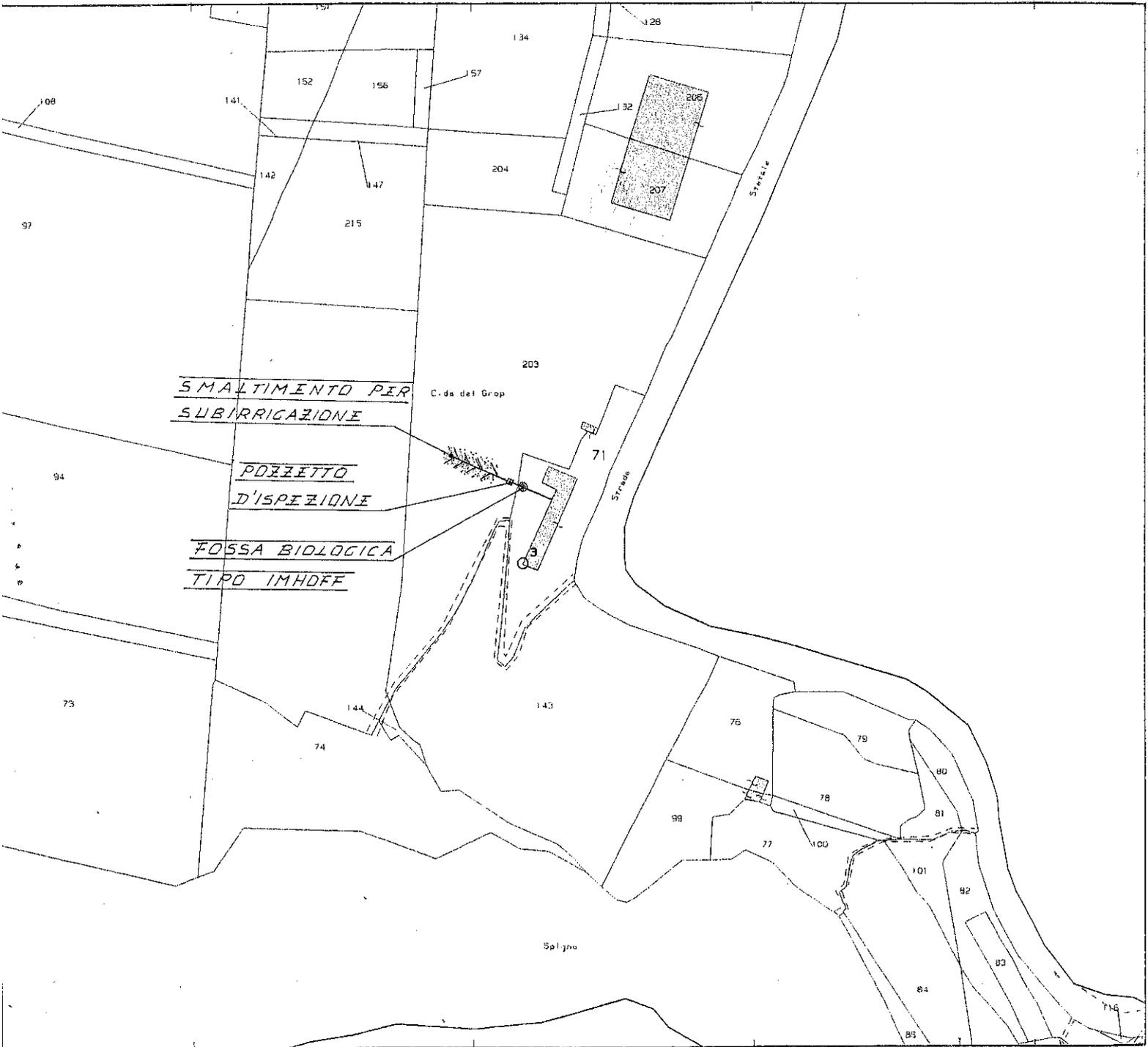
IL COMMITTENTE

IL TECNICO



PLANIMETRIA

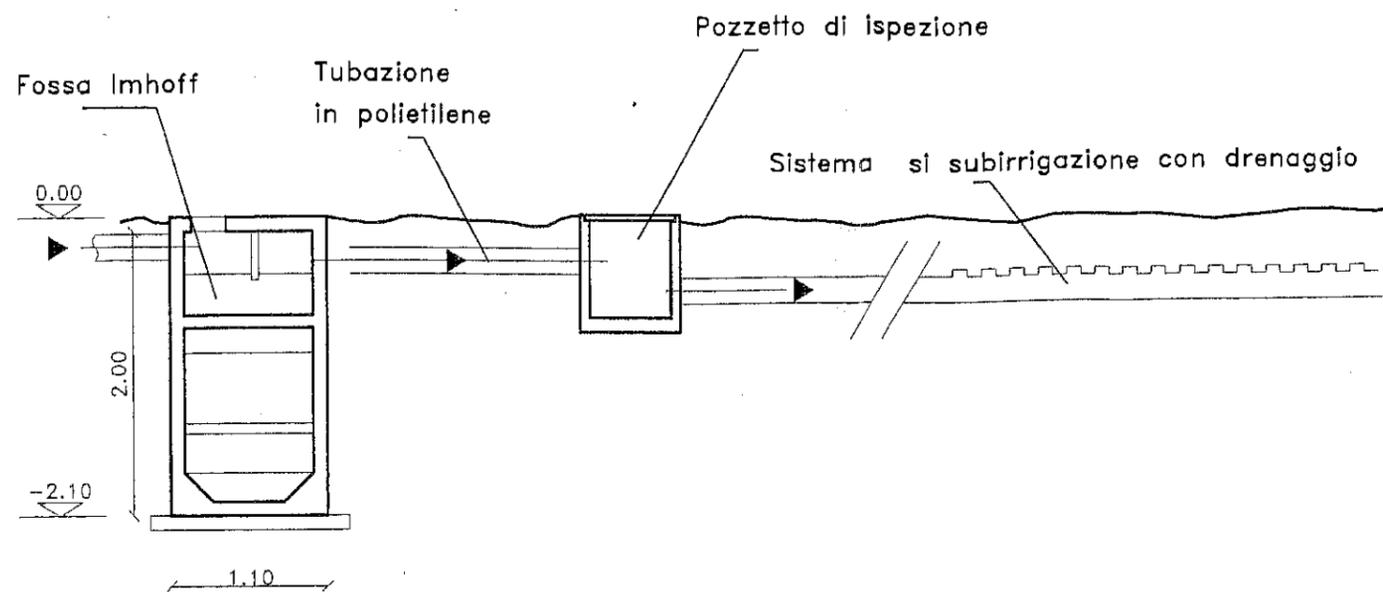
CATASTALE SCALA 1:2.000



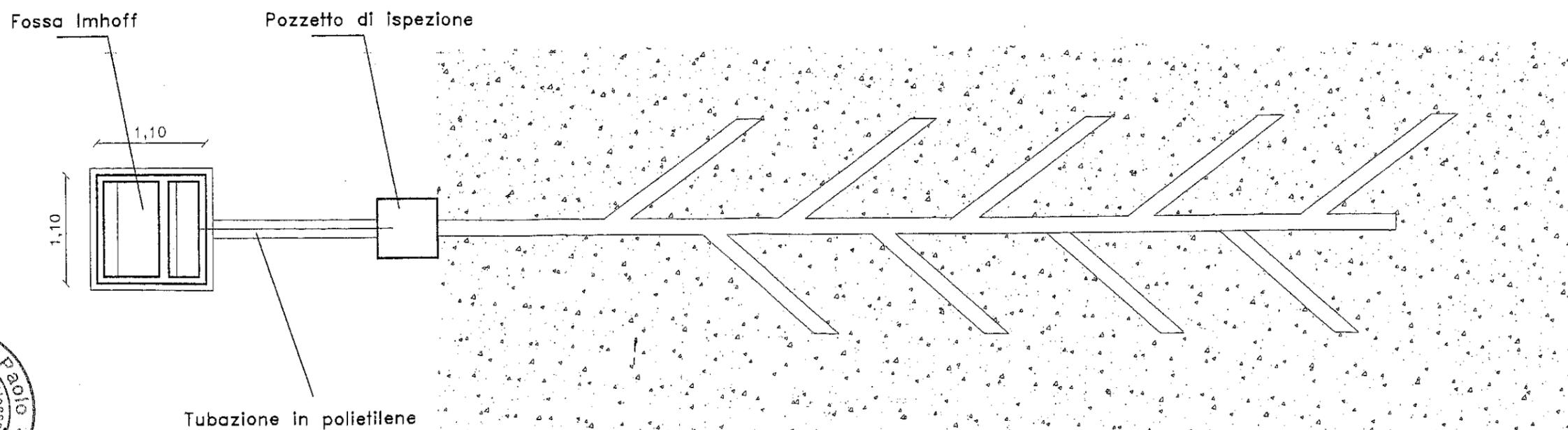
FOGLIO MAPPA N. 1

PART. LLE N. 71 - 203

SEZIONE



PIANTA



Studio Tecnico

Geometra Paolo Decerchi

Via Roma 77 SPIGNO MONFERRATO (AL)
tel/fax 0144/91238 e-mail:studiotecnico@paolodecerchi.191.it

Comune di Spigno Monferrato

Provincia di Alessandria

Ubicazione : LOCALITA' CASCINA DEL GROppo

Richiedente : AGRICAMCO s.a.r.l.

**Oggetto OPERE DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER
CREAZIONE DI LOCALI AD USO AGRITURISTICO CON
ADEGUAMENTO IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI**

STATO ATTUALE TAV. 2

NE VARIETUR

Spigno Monferrato li, 24/06/2010

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Prov di Alessandria

UFFICIO TECNICO

Allegato alla Pratica Edilizia n° 650/2010

del 25.06.2010



IL RESPONSABILE
(Geom. Mauro Garbosa)

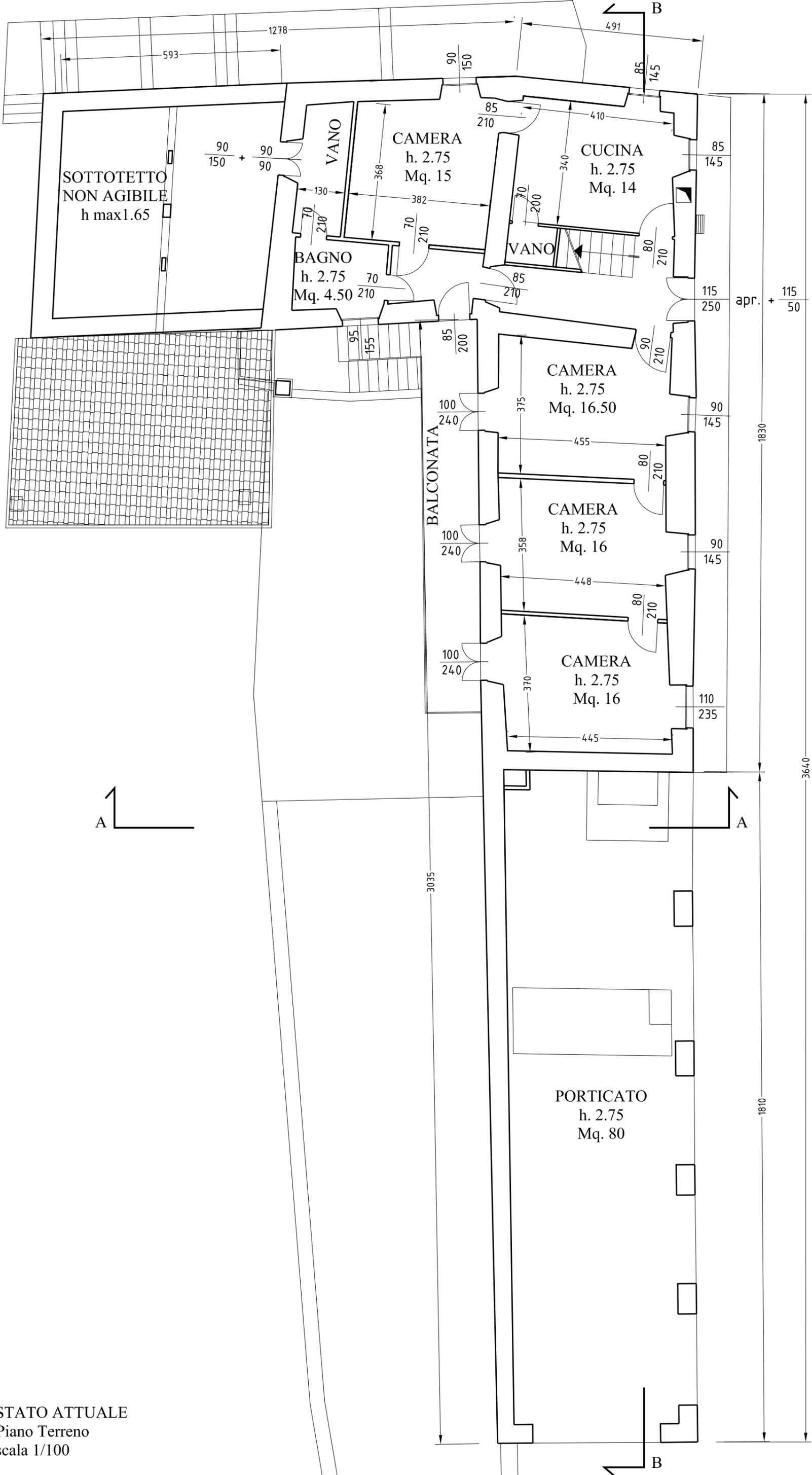
Mauro Garbosa

IL COMMITTENTE

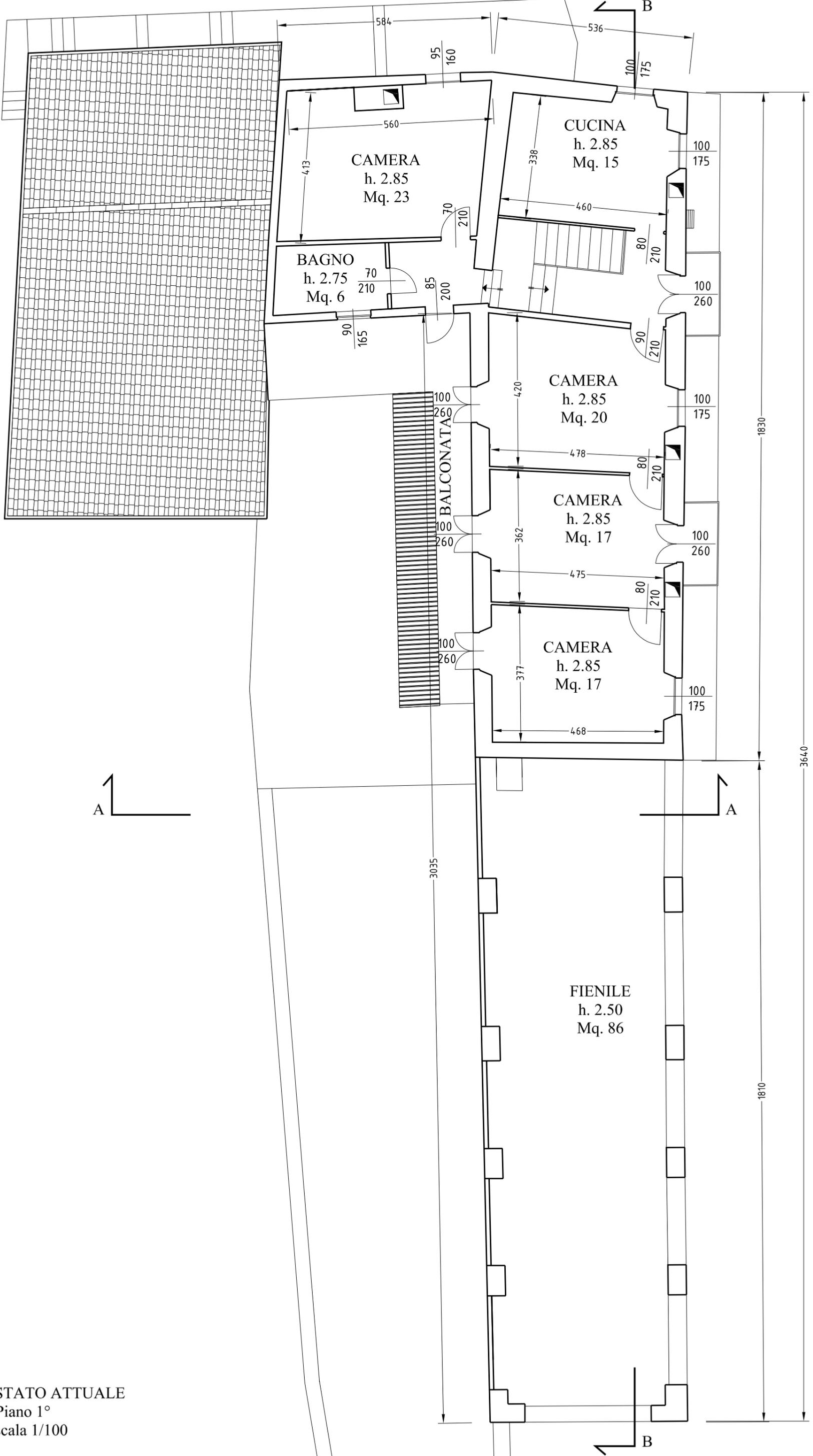
Luca...

IL TECNICO

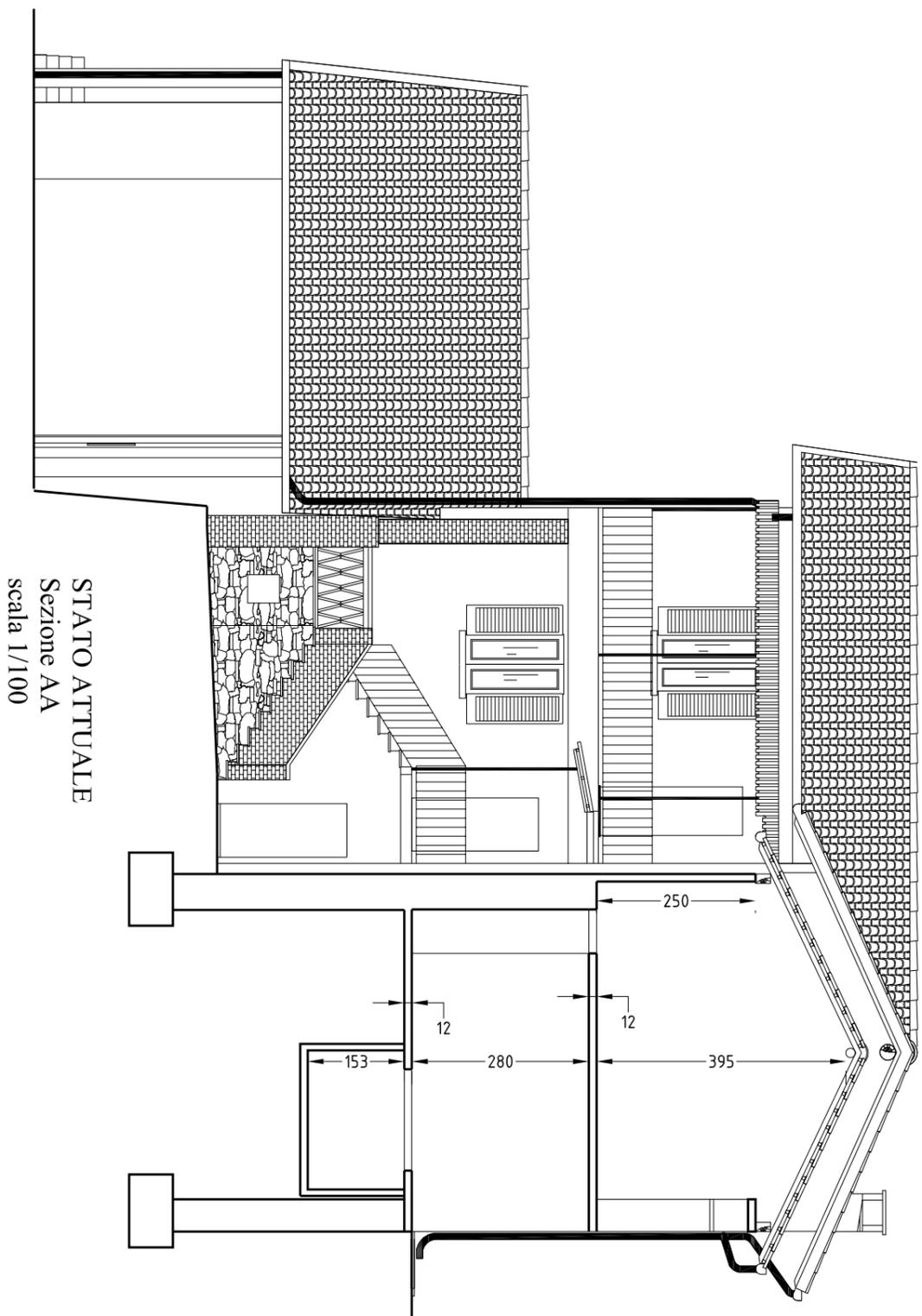


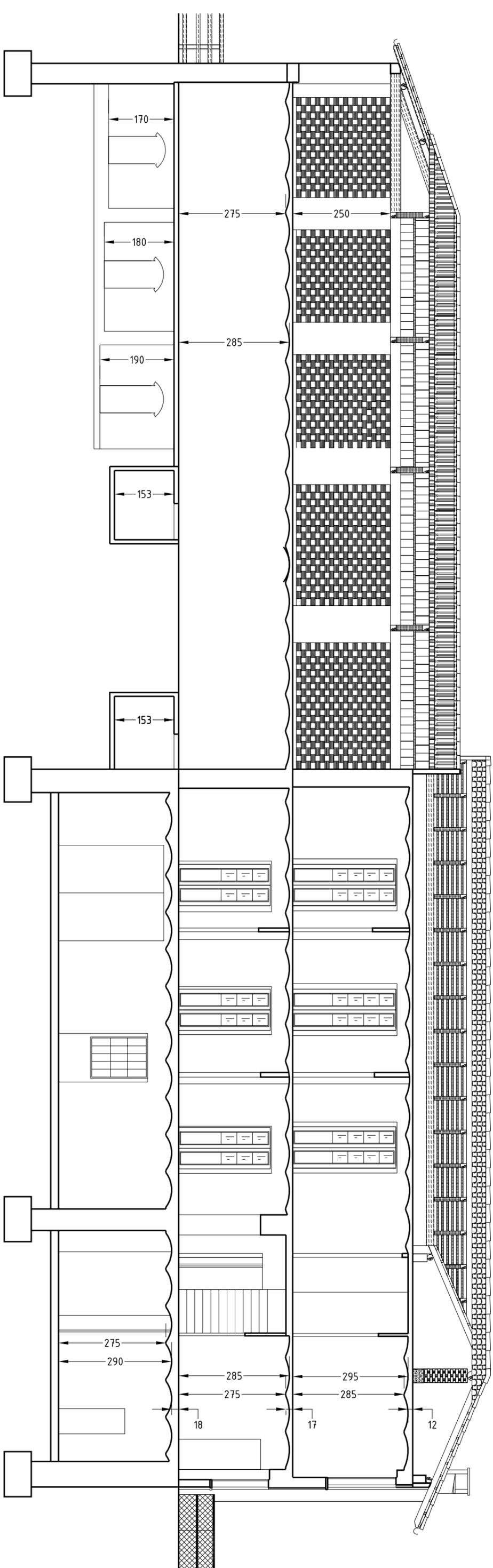


STATO ATTUALE
 Piano Terreno
 scala 1/100



STATO ATTUALE
 Piano 1°
 scala 1/100





STATO ATTUALE
Sezione BB
scala 1/100

Studio Tecnico

Geometra Paolo Decerchi

Via Roma 77 SPIGNO MONFERRATO (AL)
tel/fax 0144/91238 e-mail:studiotecnico@paolodecerchi.191.it

Comune di Spigno Monferrato

Provincia di Alessandria

Ubicazione : **LOCALITA' CASCINA DEL GROPPO**

Richiedente : **AGRICAMCO s.a.r.l.**

Oggetto **OPERE DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER
CREAZIONE DI LOCALI AD USO AGRITURISTICO CON
ADEGUAMENTO IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI**

STATO DI PROGETTO TAV. 3

NE VARIETUR
COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO
Prov. di Alessandria

Spigno Monferrato li, 24/06/2010

UFFICIO TECNICO

Allegato alla Pratica Edilizia n° 650/2010
del 25/06/2010

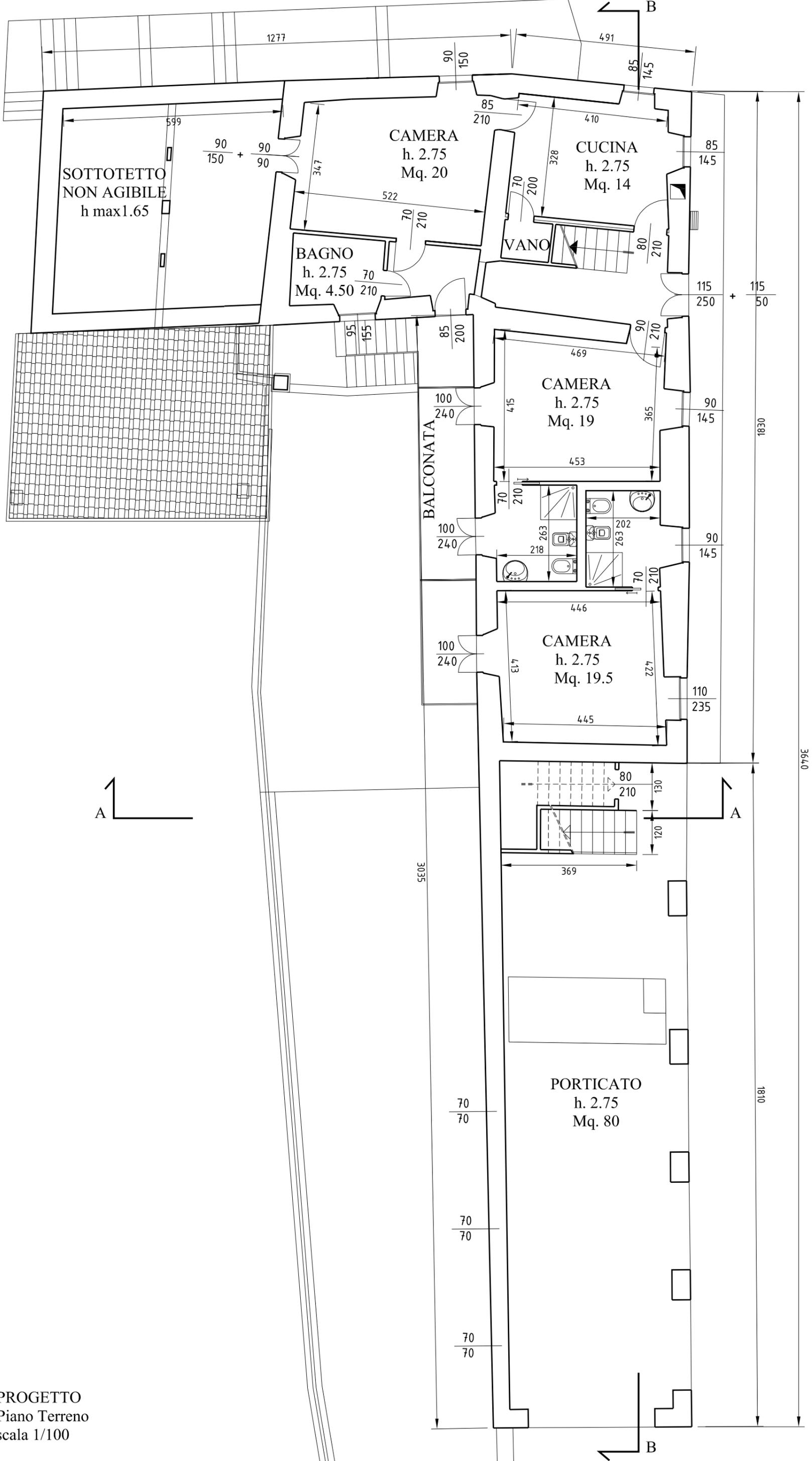


IL RESPONSABILE
(Geom.) Mauro Canepa

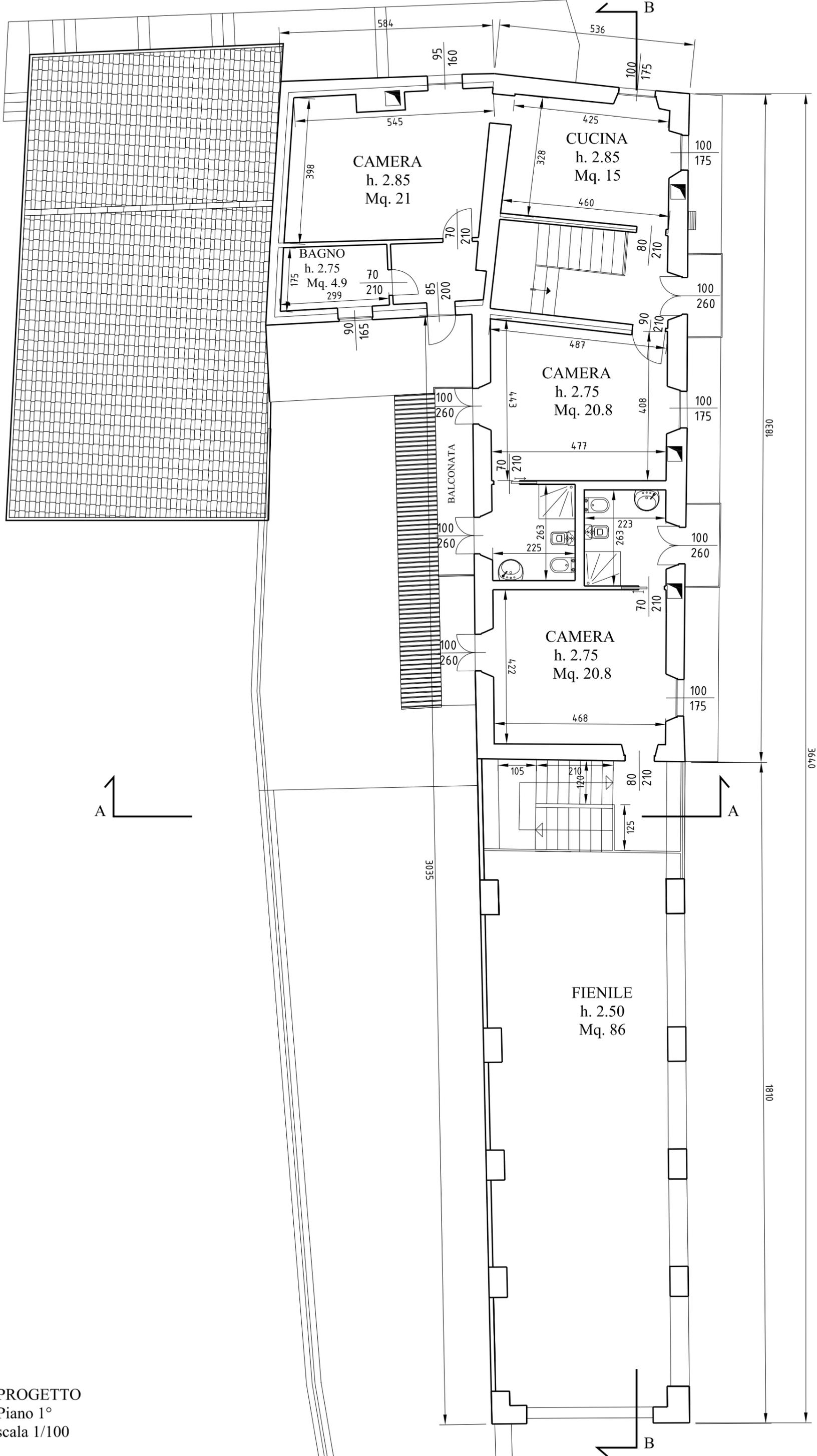
IL COMMITTENTE

IL TECNICO

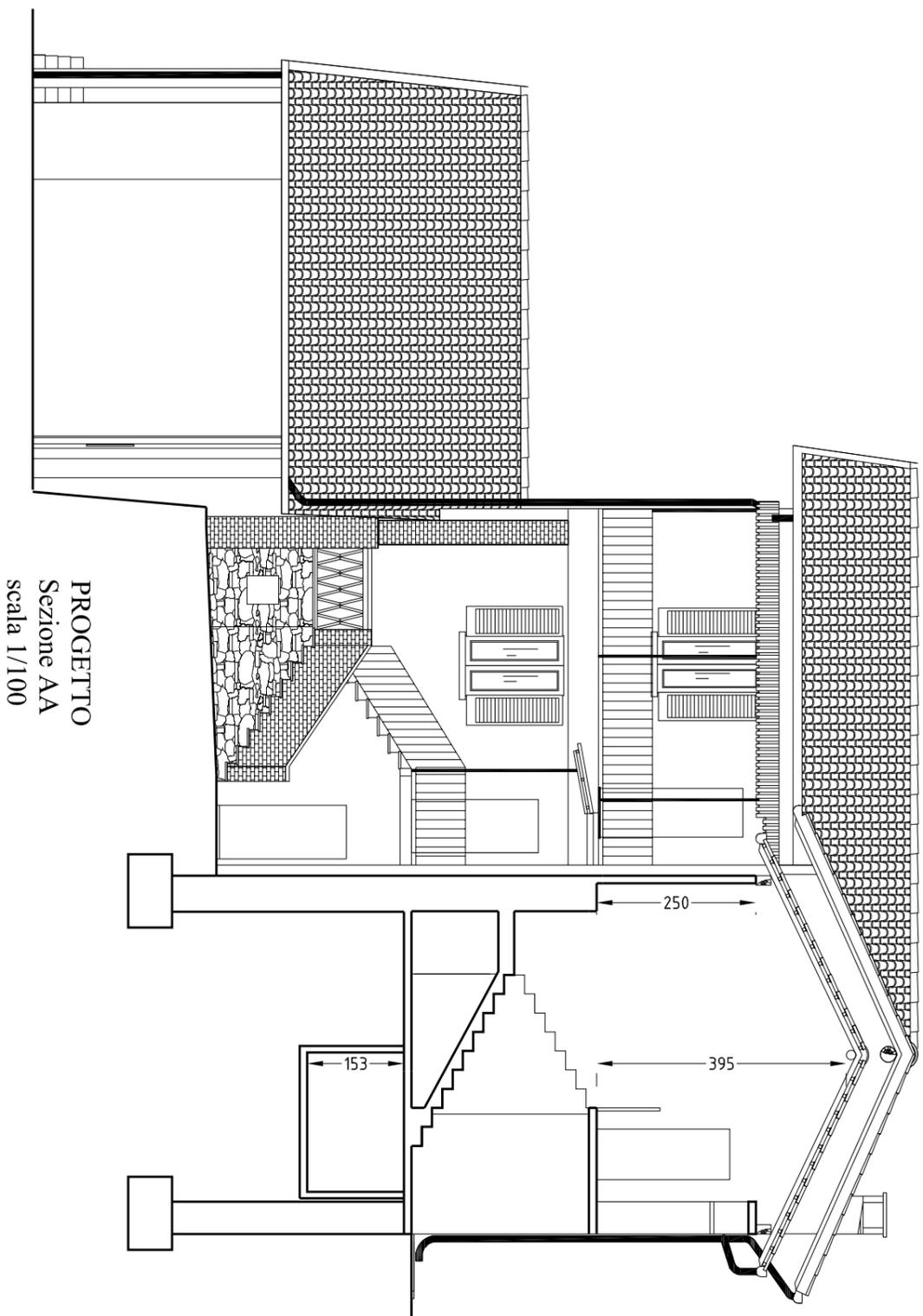




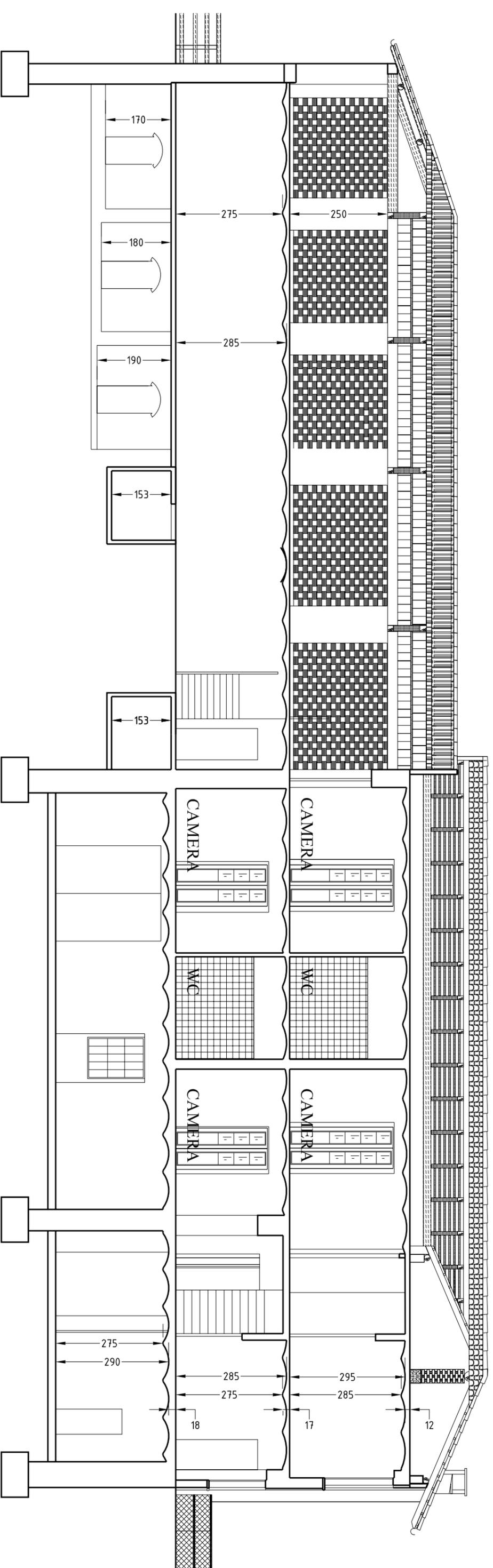
PROGETTO
Piano Terreno
scala 1/100



PROGETTO
 Piano 1°
 scala 1/100



PROGETTO
Sezione AA
scala 1/100



PROGETTO
 Sezione BB
 scala 1/100

Studio Tecnico

Geometra Paolo Decerchi

Via Roma 77 SPIGNO MONFERRATO (AL)
tel/fax 0144/91238 e-mail:studiotecnico@paolodecerchi.191.it

Comune di Spigno Monferrato

Provincia di Alessandria

Ubicazione : **LOCALITA' CASCINA DEL GROppo**

Richiedente : **AGRICAMCO s.a.r.l.**

Oggetto **OPERE DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER
CREAZIONE DI LOCALI AD USO AGRITURISTICO CON
ADEGUAMENTO IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI**

CONFRONTO TAV. 4

NE VARIETUR

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Prov di Alessandria

UFFICIO TECNICO

Spigno Monferrato li, 24/06/2010

Allegato alla Pratica Edilizia n° 650/2010
del 25/06/2010



IL RESPONSABILE
(Geom. Mauro Capeta)

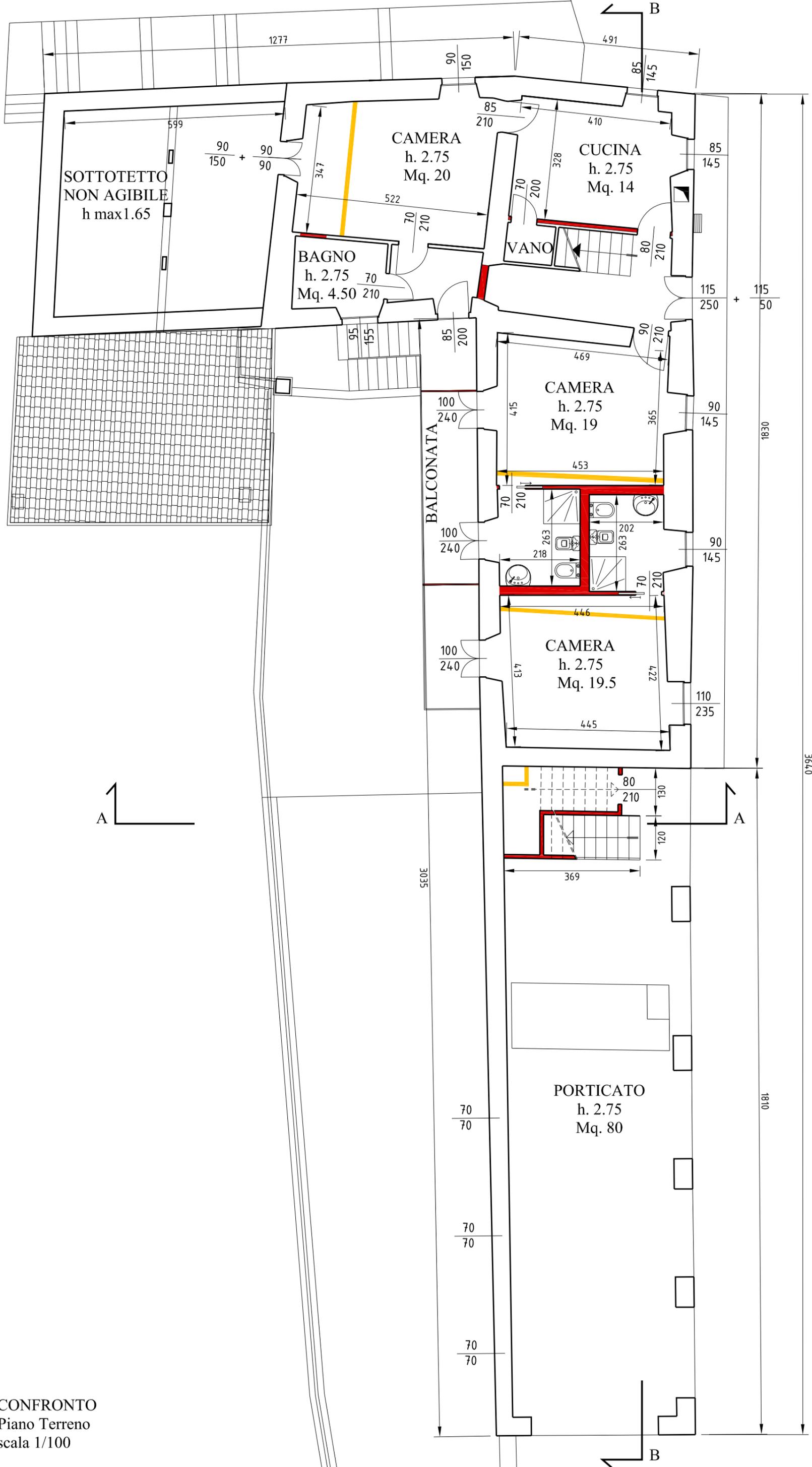
[Handwritten signature]

IL COMMITTENTE

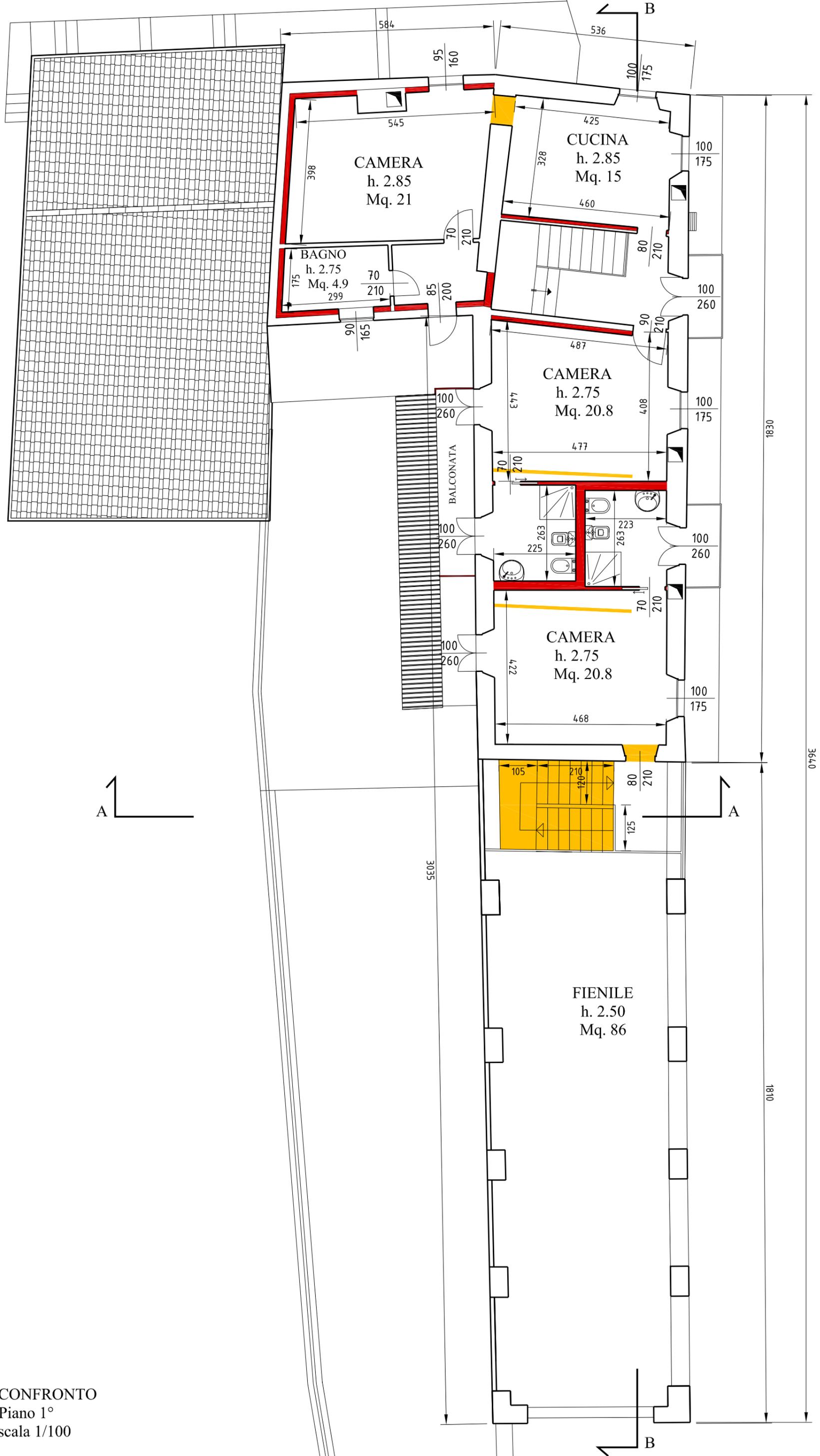
[Handwritten signature]

IL TECNICO

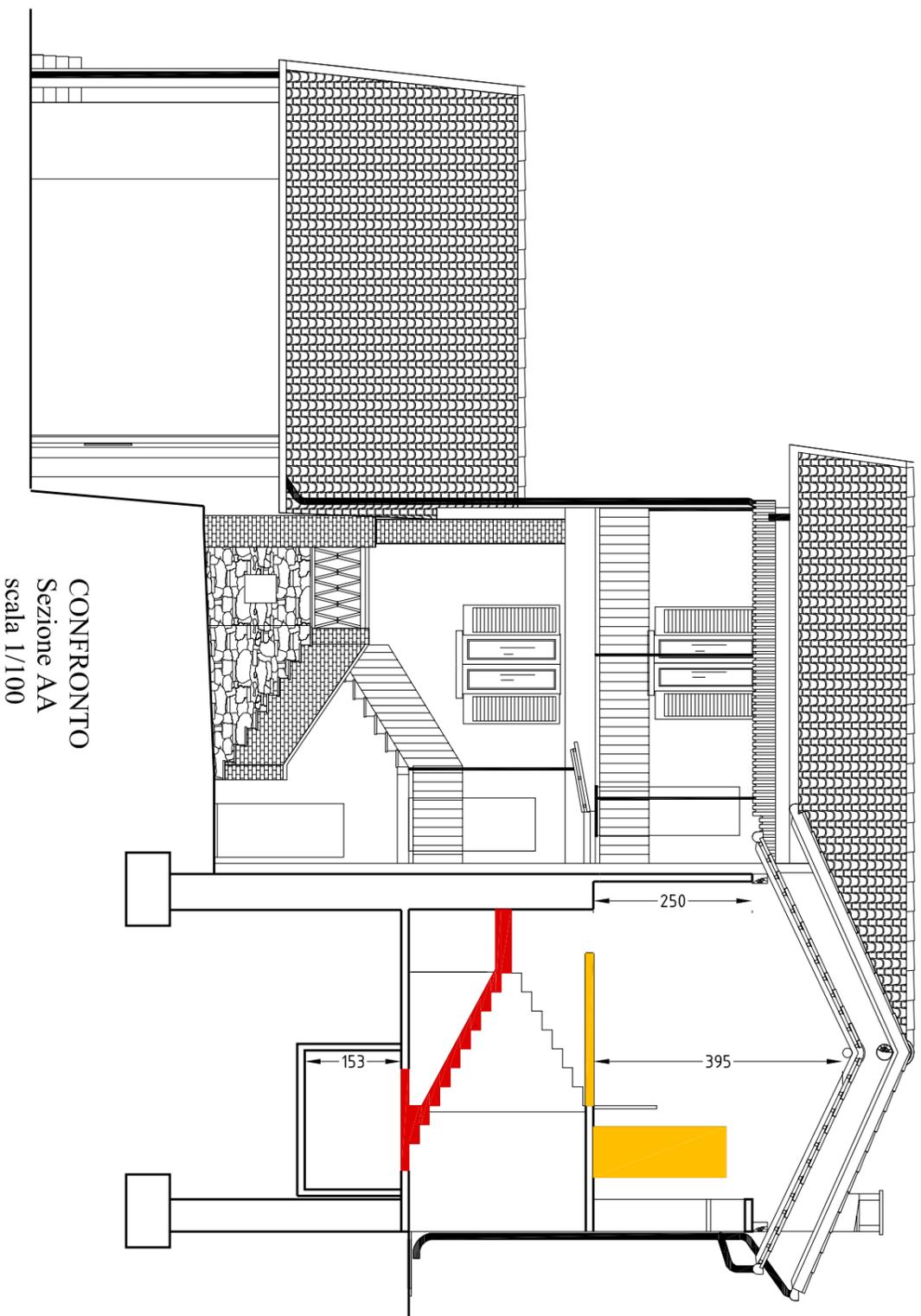




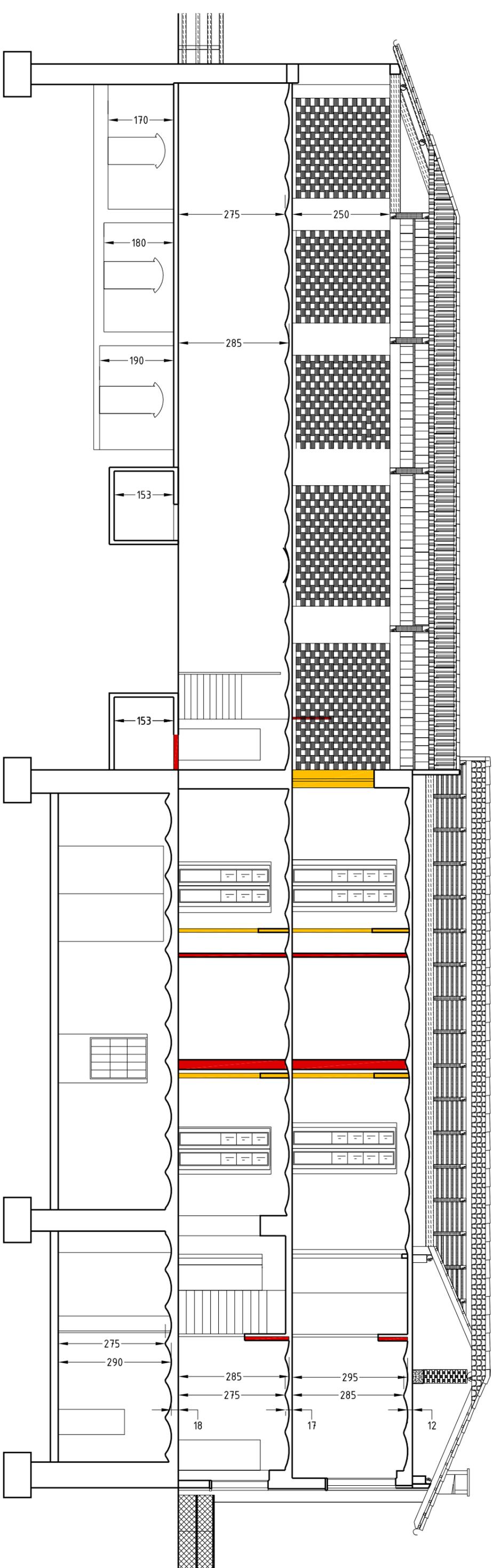
CONFRONTO
Piano Terreno
scala 1/100



CONFRONTO
 Piano 1°
 scala 1/100



CONFRONTO
Sezione AA
scala 1/100



CONFRONTO
Sezione BB
scala 1/100

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PRESENTAZIONE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Pratica Edilizia N. 650 del 25/06/2010

il responsabile servizio tecnico comunale

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.20 - comma 7 - del T.U. approvato con D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001

RENDE NOTO

che è stato rilasciato/è stata presentata al/dal Sig. :

AGRICAMCO S.A.R.L.
res.in **SPIGNO MONFERRATO (AL)**
in **LOCALITA' CASCINA DEL GROPPO** N.

Il **PERMESSO DI COSTRUIRE/LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N.**
650 del 25/06/2010

per l'esecuzione dei lavori di :

**OPERE DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER CREAZIONE DI LOCALI AD USO
AGRITURISTICO CON ADEGUAMENTO IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI**

sull'immobile ubicato in :

LOCALITA' CASCINA DEL GROPPO N.

Chiunque può prenderne visione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale e ricorrere contro il rilascio/presentazione dello stesso, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o di regolamenti o con le prescrizioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione.

Data : 25/06/2010



il responsabile servizio tecnico
Geom. Mauro Canepa

COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio dal 25/06/10 al 10/07/10

Data :



il funzionario addetto

ALLEGATI:

29. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.

30. Mail dall'Agenzia delle Entrate.

31. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N° 49/2022	SEZIONE 5.6
DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI	COMUNE: SPIGNO MONFERRATO (AL)	
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 30/11/2023	
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		

All'AGENZIA delle ENTRATE
PIAZZA DELLE ISTITUZIONI N. 4
31100 TREVISO (TV)

Oggetto: Richiesta accesso agli atti e documenti amministrativi.

Il sottoscritto Geom. Augusto Zilio nato a Guelph (Canada) il 19/12/1956, residente ad Altivole (Tv) Via Edificio 11/1, Tel.0423/569382 – 337/244825 quale Perito Stimatore incaricato dal Tribunale di Treviso nel fallimento n° 49/2022.

Con riferimento agli immobili di proprietà della ditta AUTOBAHN LEASE S.P.A. con sede VILLORBA (TV) (CF: 01652830264) descritti all'Agenzia delle ENTRATE:

1) Ufficio Provinciale di Venezia:

Comune di Jesolo:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 67, Mappale N° 699:

Sub. 325 – Cat. A/2, classe 4, vani 4, R.C. € 392,51, Viale Martin Luther King P. T.

Sub. 287 – Cat. C/6, classe 4, m² 12, R.C. € 30,37, Viale Martin Luther King Piano T.

Comune di Venezia:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 165, Mappale N° 510:

Sub. 184 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,5, R.C. € 2.312,62, Via Triestina n. 52 Interno 16 Piano 1.

Sub. 188 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,0, R.C. € 2.134,72, Via Triestina n. 52 Piano 1.

2) Ufficio Provinciale di Treviso

Comune di San Biagio di Callalta:

Catasto dei Fabbricati, Sezione A Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 1160:

Sub. 20 – Cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. € 307,29, VIA Postumia Est P. S1-T.

Sub. 83 – Cat. C/6, classe U, m² 18, R.C. € 55,78, VIA Postumia Est Piano S1.

3) Ufficio Provinciale di Alessandria

Comune di Spigno Monferrato:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 1, Mappale N° 205:

Cat. A/3, classe U, vani 15,5, R.C. € 632,40, Regione Groppo n. 1 Piano S1-T - S2 - 1.

Catasto dei Terreni Foglio 1:

Particella 143 Qualità Bosco Misto Classe 1^a Mq 7420 RD € 9,58 RA € 1,53.

Particella 203 Qualità Seminativo Classe 2^a Mq 9417 RD € 65,66 RA € 41,34.

Catasto dei Terreni Foglio 2:

Particella 52 Partita 838 Qualità Bosco Ceduo Cl. 2^a Mq 2970 RD € 1,99 RA € 0,46.

C H I E D E

Di ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato intestati alla ditta fallita, nonché l'indicazione con gli estremi dell'esistenza di eventuali atti registrati presso altri Uffici per questi immobili.

Per il seguente motivo **STESURA VALUTAZIONE IMMOBILIARE.**

Allega: Provvedimento del curatore con visto del giudice.

ALTIVOLE, lì 29 novembre 2022

Il Perito Stimatore

Geom. Augusto Zilio



augusto.zilio@geopec.it

Da: Per conto di: dp.treviso@pce.agenziaentrate.it <posta-certificata@pcert.sogei.it>
Inviato: martedì 24 gennaio 2023 13:03
A: agosto.zilio@geopec.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA INFORMAZIONI
FALL.49/2022 AUTOBAHN SPA [ENTRATE|AGEDP-TV|REGISTRO UFFICIALE|14360|
24-01-2023][247568854|239733603]
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (6,36 MB)
Firmato da: posta-certificata@pcert.sogei.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 24/01/2023 alle ore 13:03:16 (+0100) il messaggio
"POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA INFORMAZIONI FALL.49/2022 AUTOBAHN SPA [ENTRATE|AGEDP-TV|REGISTRO
UFFICIALE|14360|24-01-2023][247568854|239733603]" è stato inviato da "dp.treviso@pce.agenziaentrate.it"
indirizzato a:
augusto.zilio@geopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec2941.20230124130317.07007.70.2.32@pcert.sogei.it



Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Territoriale di Treviso

Treviso, [data del protocollo]

Geom. AUGUSTO ZILIO
 VIA EDIFICIO N 11/1
 31030 - ALTIVOLE (TV)
 augusto.zilio@geopec.it

**Oggetto: Esiti ricerca atti del registro (locazioni/affitti/comodati) per fall..
 49/2022 – nominativi: AUTOBAHN LEASE S.P.A.**

Forniamo risposta alla richiesta di informazioni (**nostro protocollo in ingresso n 267828 del 30/11/2022**) da lei presentata in qualità di *esperto stimatore* *custode giudiziario*, giusta nomina del Tribunale di Treviso, per la procedura esecutiva in oggetto.

Di seguito le indichiamo per le valutazioni di sua competenza gli unici atti afferenti trasferimenti di immobili presenti nella banca dati registro che potrebbero a nostro avviso avere eventuale rilevanza in rapporto al quesito.

Rispetto ai codici fiscali forniti è stato possibile individuare **n. 4 contratti** (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d' esecuzione, come da tabella che segue:

Estremi di registrazione				Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema)	Tipologia documentazione allegata alla presente risposta (*)
Anno	S.	N.	Ufficio		
2017	3T	2791	Cod. T6G	<input checked="" type="checkbox"/> in corso <input type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input type="checkbox"/> testo atto
2012	3	2373	Cod.T6D	<input type="checkbox"/> in corso <input checked="" type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input type="checkbox"/> testo atto

✓

2010	3T	593	Cod. T6D	<input checked="" type="checkbox"/> in corso <input type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto
2010	3	219	Cod. T6D	<input checked="" type="checkbox"/> in corso <input type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto

* Note per la lettura della tabella e dell'eventuale documentazione allegata alla presente risposta:

(1) eventuali contratti contraddistinti dalla dicitura "RLI-TELEMATICO" sono stati registrati dall'utente via entrate/fisconline: l'ufficio in questi casi non dispone mai dell'originale cartaceo (conservato dall'utente) ma solo del flusso di dati in entrata che, a seconda dei casi, potrebbe comprendere o non comprendere anche la scansione PDF del testo vero e proprio del contratto (il contribuente ne ha l'obbligo di allegazione telematica solo in determinati casi specificati dalla norma); (2) nel caso di "denunce cumulative di affitti di fondi rustici" trasmesse telematicamente l'Ufficio dispone del solo flusso di dati e mai del testo cartaceo della denuncia (3) i testi di eventuali atti notarili registrati telematicamente (locazioni, comodati e/o affitti d'azienda comprendenti l'immobile) sono presenti a sistema solo in formato html e/o pdf e gli originali sono custodi dal notaio rogante o, se deceduto, dall'archivio notarile di distretto territorialmente competente.

Eventuali spiegazioni/precisazioni dell'Ufficio (testo libero) in merito agli atti indicati nella tabella:

Per ulteriori informazioni e richiesta di copia relative al contratto registrato all'Ufficio Territoriale di Venezia 2 (cod. T6G) , dovrà rivolgersi a questi indirizzi mail/PEC:

E-mail: dp.venezia.utvenezias2@agenziaentrate.it

PEC: dp.venezia@pce.agenziaentrate.it

✓

Avvertenze generali

L'attività di ricerca in Anagrafe Tributaria si concretizza in una **indagine “per soggetto”**, finalizzata a individuare gli estremi degli atti del registro presenti a sistema per il medesimo, con l'obiettivo di verificare quanti e quali dati di dettaglio del contratto sono eventualmente presenti in altra separata banca dati (banca dati specifica atti del registro). Non è possibile fare una ricerca generalizzata ed illimitata nel tempo che parta da estremi catastali. Si tenga conto inoltre, al riguardo, che l'obbligo di comunicare in sede di registrazione gli estremi catastali degli immobili oggetto di locazione/comodato è stato introdotto solo dal 1° luglio 2010 e che, comunque, nei casi in cui il contribuente omette la comunicazione fiscale di “adempimenti successivi” (risoluzioni anticipate, proroghe, subentri e cessioni) la banca dati risulta *non* aggiornata. La varietà ed eterogeneità dei dati presenti a sistema e delle possibili correlazioni tra i medesimi determina, in sostanza, l'impossibilità per l'Ufficio di fornire *certezza legale* in merito alle conclusioni caso per caso raggiunte. **La presente risposta non assume quindi valore “certificativo” in senso stretto** e i risultati comunicati sono da intendersi validi *salvo e sino a prova contraria* (non vi è un unico pubblico registro o una banca dati “integrata” informatizzata che rappresenti già in sé il fatto che si intende appurare, cioè presenza o assenza di contratti di locazione/affitto/comodato, in essere o meno, riferiti a un dato immobile).

Informazioni per eventuali supplementi di ricerca

L'Ufficio potrebbe non aver individuato in Anagrafe tributaria (o non essere al momento in grado di individuare) contratti perché in origine **registrati “a nome” di altri soggetti**, diversi da quelli che lei ha indicato nell'istanza (esempio: locazione registrata a nome di solo uno dei coniugi o dei comproprietari dell'immobile; acquisto, per atto tra vivi o mortis causa, dell'immobile locato, ecc.). Al riguardo, specifiche richieste di “**supplementi mirati di ricerca**” possono essere inviate a dp.treviso@pce.agenziaentrate.it (indirizzo PEC abilitato alla sola ricezione di messaggi provenienti da altri indirizzi di tipo PEC), precisando/integrando l'istanza originaria con parametri più stringenti di ricerca eventualmente noti/sopravvenuti (esempio: nominativi degli altri possibili soggetti che hanno preso parte alla stipula originaria del contratto, compresi affittuari/conduttori/comodatari; intervallo temporale all'interno del quale potrebbe essere avvenuta la registrazione del contratto ristretto a specifici mesi di un determinato anno, ecc.).

✓

Responsabile del procedimento: *Gianluca Casabianca*
Referente del procedimento: *Michele Dubois*
(per contatti rapidi: dp.treviso.uttreviso@agenziaentrate.it)

IL CAPO AREA 1 (*)
Gianluca Casabianca
(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Paolo Franzoso

L'originale del presente documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

✓

ALLEGATI:

32. Visura per nominativo.

33. Elenco formalità per nominativo.

34. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 04 febbraio 2008 Repertorio N° 94.841 e Raccolta N° 24.692 del notaio Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 07 febbraio 2008 al n° 2801 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di V Alessandria – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 08 febbraio 2008 Registro Generale n° 610 e Registro Particolare n° 397).

35. Nota Iscrizione R.G. 3.158 e R.P. 310 del 22/07/2019.

36. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 07 ottobre 2022, n° 58 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 25 ottobre 2022 Reg. Generale n° 4785 Reg. Particolare n° 3868).

TRIBUNALE DI TREVISO	FALLIMENTO N° 49/2022	SEZIONE 5.7
DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA	COMUNE: SPIGNO MONFERRATO (AL)	
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 30/11/2023	
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME

Data 19/10/2022 Ora 13:41:13
Pag. 1 - Fine

ALLEGATO N° 32**Ispezione telematica**

Ispezione n. T211424 del 19/10/2022

per denominazione
Richiedente ZLIGST

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01652830264 - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 08/10/1997 al 18/10/2022

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 07/10/1997

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. AUTOBAHN LEASE S.P.A. ***

Con sede in VILLORBA (TV)

Codice fiscale

01652830264 *

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Ispezione telematica

Ispezione n. T211424 del 19/10/2022

per denominazione
Richiedente ZLIGST**Dati della richiesta**Codice fiscale: 01652830264 - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 08/10/1997 al 18/10/2022
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 07/10/1997

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. AUTOBAHN LEASE S.P.A. ***

Con sede in VILLORBA (TV)

Codice fiscale

01652830264 *

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 08/10/1997 al 18/10/2022 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 07/10/1997

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2008 - Registro Particolare 397 Registro Generale 610
Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 94841/24692 del 04/02/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SPIGNO MONFERRATO(AL)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2019 - Registro Particolare 310 Registro Generale 3158
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2982/11319 del 19/07/2019

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME

Data 19/10/2022 Ora 13:41:57
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T211424 del 19/10/2022

per denominazione

Richiedente ZLIGST

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Immobili siti in SPIGNO MONFERRATO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Repertorio n.94841

Raccolta n.24692

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaotto, il giorno quattro del mese di febbraio.

In Treviso, nel mio studio in Via Silvio Pellico n.1.

Avanti a me dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, sono presenti i signori:

BARBERO Giuseppina, nata a Merana (AL) il 2 agosto 1948, residente a Merana (AL), Regione Valle n.3,

Codice Fiscale BRB GPP 48M42 F131P;

parte venditrice.

GENOVA Giovanni, nato a Treviso (TV) il 18 dicembre 1946, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato della società:

"AUTOBAHN LEASE S.P.A." con sede in Villorba (TV), frazione Lancenigo, Viale Felissent n. 58,

Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese di Treviso: 01652830264, capitale sociale di Euro 1.820.000,00 (unmilioneottocentoventimila virgola zero zero) interamente versato, con i poteri di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 31 maggio 2006;

parte acquirente.

VILONNA Raffaele Antonio, nato a Pozzuolo Martesana (MI) il 10 giugno 1964, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di amministratore delegato della società:

"IMMOBILIARE CAMCO S.R.L." con sede in Verona (VR), Via Sommacampagna n.59/C,

Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese di Verona: 03698280231, capitale sociale di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) interamente versato, espressamente autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 luglio 2007;

parte utilizzatrice.

Detti Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

premessi che

la società "AUTOBAHN LEASE S.P.A." ha chiesto alla signora BARBERO Giuseppina di poter acquistare gli immobili meglio descritti al successivo articolo 1, al fine di concederli in locazione finanziaria alla società "IMMOBILIARE CAMCO S.R.L." che ha trattato e definito direttamente con la parte venditrice prezzo e condizioni tutte della compravendita, avendo verificato, anche a mezzo di tecnici di sua fiducia, l'idoneità degli immobili e relative pertinenze, ad essere utilizzati come porzioni immobiliari ad uso residenziale e terreno agricolo.

Tutto ciò premesso, i Componenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La signora BARBERO Giuseppina vende alla società "AUTOBAHN LEASE S.P.A." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il fabbricato ad uso residenziale con corte esclusiva di pertinenza nonché il terreno agricolo siti in Comune di Spigno Monferrato (AL) e precisamente quanto identificato in catasto come segue:

COMUNE DI: SPIGNO MONFERRATO

Catasto Fabbricati - Foglio 1 (uno)

Registrato a**Treviso**

il 07/02/2008

al n. 2801 serie 1T

Euro 17.520,00

mapp. 205 in Cascina Groppo n.1 P. S2-S1-T-1 Cat. A/3 Cl. U Vani 15,5
Sup. Cat. mq. 428 R.C. Euro 632,40;

l'area coperta e scoperta del suddetto immobile è identificata al Catasto Terreni, stessi Comune e Foglio, con il mapp. 205 ente urbano di mq. 2010, giusta tipo mappale in data 14 gennaio 2008 n. 9532;

Catasto Terreni - Foglio 1 (uno)

mapp. 143 bosco misto Cl.1 di Ha: 0.74.20 R.D. Euro 9,58 R.A. Euro 1,53

mapp. 203 sem. Cl.2 di Ha: 0.94.17 R.D. Euro 65,66 R.A. Euro 41,34

Catasto Terreni - Foglio 2 (due)

mapp. 52 bosco ceduo Cl.2 di Ha: 0.29.70 R.D. Euro 1,99 R.A. Euro 0,46.

Confini:

- i mappali 205, 143 e 203 formano unico corpo confinante con strada statale e con mappali 151, 204, 146, 144, 74, 99 e 76;

- il mapp. 52 confina con mappali 36, 20, 19 e 55;

salvo altri o variati.

ARTICOLO 2

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, la parte venditrice mi consegna copia conforme del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spigno Monferrato in data 16 aprile 2007 che, omessane la lettura per espressa dispensa datamene dai Componenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dichiara che successivamente al rilascio del suddetto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Con riferimento alla citata normativa urbanistica ed edilizia vigente, la signora BARBERO Giuseppina dichiara:

a) da me Notaio ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, che i lavori di costruzione del fabbricato al mapp. 205 oggetto del presente atto sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967;

b) che l'immobile medesimo è stato oggetto di lavori di ripristino e manutenzione autorizzati in forza della Concessione Edilizia in data 26 luglio 1995 n. 42/95; che lo stesso non è stato oggetto di ulteriori lavori per i quali fosse necessario il rilascio di Licenza e/o Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire ed a suo carico non sono state adottate sanzioni ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche.

Dichiara infine la parte venditrice che il fabbricato compravenduto ha una superficie utile inferiore a mq. 1000 (mille) e, pertanto, ai sensi del Decreto Legislativo n. 311 del 29 dicembre 2006, non si allega al presente atto l'attestato di qualificazione e/o di certificazione energetica.

Le parti dichiarano che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco per cui non è gravato dal vincolo di cui alla Legge 29 ottobre 1993 n. 428 ed art. 10 Legge 21 novembre 2000 n. 353.

ARTICOLO 3

La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, così come dalla parte venditrice si ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato.

ARTICOLO 4

Le parti dichiarano di aver convenuto il prezzo della presente compravendi-

ta nella somma di Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero) (di cui Euro 15.000,00 - quindicimila virgola zero - per il terreno agricolo), prezzo che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 5

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 e successive legge di conversione e modifiche, le parti, ad ogni effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

a - la parte acquirente che per la presente cessione di immobili non si è avvalsa di mediazioni ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.;

b - la parte venditrice che per la presente cessione di immobili si è avvalsa dell'intervento, quale mediatore ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., del signor REPETTO Franco, nato a Lerma (AL) il 28 ottobre 1958, residente ad Alessandria (AL), Via Gramsci n. 42, Codice Fiscale e numero di iscrizione/annotazione al Registro Imprese di Alessandria: RPT FNC 58R28 E543M, ed ivi iscritto al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione al n. 309, nella veste di titolare dell'impresa individuale "Repetto Intermediazioni Immobiliari di Repetto Franco" corrente in Alessandria, Via Gramsci n. 42 - Partita IVA 00906870068, al quale ha corrisposto a titolo di provvigione la somma di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero) oltre I.V.A., mediante assegno bancario non trasferibile n. 0783742463 tratto in data 7 novembre 2007 sulla "Banca Popolare di Novara";

c - la parte utilizzatrice che per la presente cessione di immobili si è avvalsa dell'intervento, quale mediatore ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., del signor MONTI Andrea Gianluigi, nato ad Acqui Terme (AL) il 24 giugno 1974, residente ad Acqui Terme (AL), Via Emilia n. 4, Codice Fiscale e numero di iscrizione/annotazione al Registro Imprese di Alessandria: MNT NRG 74H24 A052C, ed ivi iscritto al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione al n. 363, nella veste di titolare dell'impresa individuale "Agenzia Immobiliare Monti" corrente in Acqui Terme, Via Marconi n. 16 - Partita IVA 01630600060, al quale ha corrisposto a titolo di provvigione la somma di Euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero) oltre I.V.A., dedotta la ritenuta d'acconto, mediante assegno bancario non trasferibile n. 0083411890 tratto in data 4 gennaio 2007 sulla "Bipop Carire SpA";

d - il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante assegno circolare non trasferibile n. 45 00100254 emesso in data odierna dalla "Banca di Roma SpA" dell'importo di Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero), all'ordine della parte venditrice.

ARTICOLO 6

Garantisce la parte venditrice la titolarità di quanto venduto, per esserle pervenuto tra maggior consistenza in forza di successione legittima in morte della signora Lovesio Rosa, apertasi a Merana il 30 dicembre 1979, relativa dichiarazione registrata ad Acqui Terme al n. 53 vol. 683, ivi trascritta in da-

ta 1° settembre 1980 al n. 2630 registro particolare.

Garantisce inoltre la parte venditrice la libertà degli immobili da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La parte venditrice dichiara altresì che, relativamente ai terreni compravenduti, non esiste alcuno che possa vantare diritti di prelazione ai sensi della Legge 1965 -14 agosto 1971 n. 817 e che non esiste un piano di lottizzazione regolarmente approvato.

La parte utilizzatrice manleva la società acquirente per qualsiasi vizio o difetto, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità relativi agli immobili, agli impianti, alle pertinenze ed agli accessori dei medesimi, nonché per l'eventuale mendacità, irregolarità od imprecisione delle dichiarazioni rese dalla parte venditrice nel presente atto.

Al riguardo la parte utilizzatrice si impegna ad agire esclusivamente nei confronti della parte venditrice, fermo l'obbligo di pagamento del corrispettivo pattuito con il contratto di locazione finanziaria.

La parte venditrice dichiara di accettare espressamente che le azioni di garanzia ed ogni altra azione spettante alla parte acquirente nei confronti della parte venditrice, possano essere esercitate direttamente ed autonomamente anche dalla parte utilizzatrice quale conduttore "utendo iuribus" della parte acquirente.

La parte utilizzatrice, con esclusione delle azioni relative all'annullamento e risoluzione del contratto di compravendita, potrà perciò rivolgersi direttamente alla parte venditrice in ogni sede per qualsivoglia reclamo o pretesa relativi agli immobili compravenduti, previa comunicazione scritta alla società acquirente.

ARTICOLO 7

Il possesso di quanto venduto viene dato da oggi per tutti gli effetti.

ARTICOLO 8

Ai fini della Legge 19 maggio 1975 n. 151, la signora BARBERO Giuseppina dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma che quanto alienato era bene personale.

ARTICOLO 9

Poichè la rendita catastale dell'immobile mapp. 205 oggetto del presente atto è "rendita proposta" ai sensi del D.M. 19 aprile 1994 n. 701, le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito nella Legge n.154 del 13 maggio 1988.

ARTICOLO 10

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della società "AUTO-BAHN LEASE S.P.A."

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai Componenti, i quali da me interpellati l'hanno in tutto confermato.

Scritto parte da persona di mia fiducia con l'ausilio di mezzi elettronici e parte a mano da me Notaio, quest'atto occupa pagine otto e quanto è nella presente di tre fogli, e viene sottoposto da me Notaio per la sottoscrizione alle ore diciassette e cinquanta.

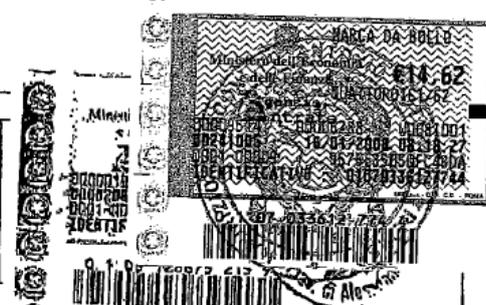
F.to Barbero Giuseppina

" Giovanni Genova

" Raffaele Antonio Vilonna

" Maurizio Bianconi

ALLEGATO " A "	Receptorio N. 24841..
	Raccolta N. 24692



REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI SPIGNO MONFERRATO
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Piazza Garibaldi n. 18 - 15018 SPIGNO M.TO.
Tel 0144/91155-Fax 0144/91244-
P.IVA 00405270067

E mail: comunespigno@mclink.it / www.spignomonferrato.com

Ufficio tecnico

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il responsabile del servizio tecnico

- Richiamato il D.P.R. 380/2001;
- Vista la richiesta della Sig.ra BARBERO GIUSEPPINA nata a MERANA in data 02/08/1948 residente a MERANA in REGIONE VALLE codice fiscale BRBGPP48M42F131P in qualità di: PROPRIETARIO per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica uso : STIPULA ATTO PUBBLICO relativo ai terreni censiti così come di seguito riportato nel Comune di Spigno Monferrato;

FOGLIO n°1====
MAPP.n° 71-143 (ex 75/a)-203 (ex 153/a)====

FOGLIO n°2====
MAPP.n°52====

l'immobile sopra descritto è assoggettato alle seguenti:

1. **DISPOSIZIONI GENERALI, URBANISTICHE ED EDILIZIE, VIGENTI OD OPERANTI IN SALVAGUARDIA:**
 - variante al P.R.G.I. approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n°8-30010 in data 08/05/2000 e pubblicata sul B.U.R.P. n°20 del 17/05/2000.
2. **PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI OD OPERANTI IN SALVAGUARDIA:**
 - ricade in zona agricola ed in esso non è di norma ammessa la nuova edificazione tranne si tratti di interventi realizzati per le esigenze della coltivazione dei fondi, solo nei casi e con le modalità previste dall'art. 25 della legge regionale n°56/1977;



3. VINCOLI INCIDENTI SULL'IMMOBILE:

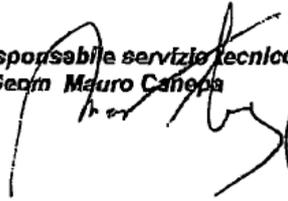
- ricade **parzialmente** in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ed ogni eventuale trasformazione del suolo deve essere preventivamente autorizzata ai sensi della legge regionale n° 45/1989;
- ricade **parzialmente** in zona sottoposta a vincolo di particolare interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 Gennaio 2004 nr. 42 in quanto nella fascia di 150 mt. da corso d'acqua pubblico individuato ai sensi del regio decreto 1775/1933;
- ricade **parzialmente** nella fascia di rispetto stradale ed ogni intervento, se realizzabile, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'ente gestore della strada medesima;

Il presente certificato viene rilasciato ai soli fini ed usi previsti dal D.P.R. 380/2001 ed ha validità di anni uno dalla data del rilascio, salvo che nel frattempo non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

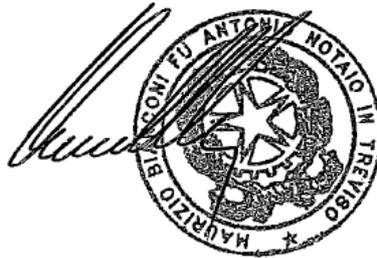
Spigno Monferrato lì, 16 aprile 2007

diritti di segreteria € 25,82

Il responsabile servizio tecnico
Geom. Mauro Canopa



Certifico io sottoscritto dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso,
iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, che la presente copia,
composta da un foglio fotostatico, è conforme all'originale documento
esibitomi dalla signora Barbero Giuseppina, nata a Merana (AL) il 2
agosto 1948, residente a Merana (AL), Regione Valle n. 3. _____
Treviso, li quattro febbraio duemilaotto. _____



Ispezione telematica

	n. T1 211424 del 19/10/2022
	Inizio ispezione 19/10/2022 13:40:49
Richiedente ZLIGST	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2019-07-22T09:25:00.928145+02:00
Registro generale n. 3158	
Registro particolare n. 310	Presentazione n. 10 del 22/07/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ALTRO ATTO		
Data	19/07/2019	Numero di repertorio	2982/11319
Pubblico ufficiale	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	Codice fiscale	137 568 81002
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE		
Derivante da	0424 RUOLO		
Capitale € 602.328,74	Tasso interesse annuo -	Tasso interesse semestrale -	
Interessi -	Spese -	Totale € 1.204.657,48	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente -	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata -		

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE
Codice fiscale	137 568 81002
Indirizzo	VIALE MONTE GRAPPA, 34 - TREVISO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	I901 - SPIGNO MONFERRATO (AL)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella 143	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	74 are 20 centiare
Immobile n. 2				
Comune	I901 - SPIGNO MONFERRATO (AL)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella 203	Subalterno	-

Ispezione telematica

n. T1 211424 del 19/10/2022
Inizio ispezione 19/10/2022 13:40:49
Richiedente ZLIGST Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione UTC: 2019-07-22T09:25:00.928145+02:00
Registro generale n. 3158
Registro particolare n. 310 Presentazione n. 10 del 22/07/2019

Natura	T - TERRENO	Consistenza	94 are 17 centiare
Immobile n. 3			
Comune	I901 - SPIGNO MONFERRATO (AL)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	2 Particella 52	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	29 are 70 centiare
Immobile n. 4			
Comune	I901 - SPIGNO MONFERRATO (AL)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 1	Particella 205	Subalterno -
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	15,5 vani

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIALE MONTE GRAPPA,
34 - TREVISO
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale AUTOBAHN LEASE SPA
Sede VILLORBA (TV)
Codice fiscale 01652830264
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11376201900000034000,DATA

Ispezione telematica

n. T1 211424 del 19/10/2022

Inizio ispezione 19/10/2022 13:40:49

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2019-07-22T09:25:00.928145+02:00

Registro generale n. 3158

Registro particolare n. 310

Presentazione n. 10 del 22/07/2019

NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11032019 NUMERO DI RUOLO: 900107, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TBD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17072018 NUMERO DI RUOLO: 684, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6D , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05072018 NUMERO DI RUOLO: 715, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6D , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30072018 NUMERO DI RUOLO: 818, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6D , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10092018 NUMERO DI RUOLO: 2546, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 7895, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 22052018

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4785
Registro particolare n. 3868
Presentazione n. 1 del 25/10/2022

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 3823
Protocollo di richiesta AL 148086/1 del 2022

Il Conservatore
Conservatore CABUTTI PIÈRGIORGIO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	58
Data	07/10/2022	Codice fiscale	800 279 50262
Autorità emittente	TRIBUNALE DI TREVISO		
Sede	TREVISO (TV)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	AUGUSTO ZILIO
Codice fiscale	ZLI GST 56T19 Z401 X
Indirizzo	VIA EDIFICIO 11/1 ALTIVOLE (TV)

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	1901 - SPIGNO MONFERRATO (AL)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	1	Particella	205	Subalterno	-

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4785
 Registro particolare n. 3868
 Presentazione n. 1 del 25/10/2022

Pag. 2 - Fine

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	15,5 vani
Immobile n. 2					
Comune	I901 - SPIGNO MONFERRATO (AL)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	2	Particella	52	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2970 metri quadri
Immobile n. 3					
Comune	I901 - SPIGNO MONFERRATO (AL)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	143	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	7420 metri quadri
Immobile n. 4					
Comune	I901 - SPIGNO MONFERRATO (AL)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	203	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	9417 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO AUTOBAHN LEASE S. P.A.
 Sede
 Codice fiscale -
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale AUTOBAHN LEASE S.P.A.
 Sede VILLORBA (TV)
 Codice fiscale 01652830264
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DEL FALLIMENTO E' ESEGUITA DAL GEOMETRA AUGUSTO ZILIOSU INCARICO DEL CURATORE FALLIMENTARE DOTTORssa BARBARA VETTOR

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 49/2022

Giudice Delegato:

Dottoressa CLARICE DI TULLIO

Curatore: Dottoressa BARBARA VETTOR

Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N° 01

INDIRIZZO: Contrada del Grop SPIGNO MONFERRATO (AL)

ALLEGATO N° 01























































































































































































































































































































































































































































