
Tribunale di Alessandria

Liquidazione Giudiziale

██████████. n° 9/2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Roberta BRERA**

Curatore: **Dott.ssa Federica BORGOGGIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Capannone industriale con area pertinenziale

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Novi 80/A - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

Corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

Categoria: Opifici [D1]

[REDACTED], foglio 5, particella 102, subalterno 3, indirizzo Via Novi c.n. 80/A, scala /, interno /, piano T, comune Ovada, categoria D/1, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € 4.751,41

foglio 5, particella 102, subalterno 4, indirizzo Via Novi c.n. 80/A, scala /, interno /, piano T-1, comune Ovada, categoria D/8, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € 5025,13

Corpo: appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria Ovada foglio 5, particella 223, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 00.01.90, reddito dominicale: € 2,26, reddito agrario: € 2,26,

sezione censuaria Ovada foglio 5, particella 224, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.20, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,08,

sezione censuaria Ovada foglio 5, particella 225, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.56, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,25,

sezione censuaria Ovada foglio 5, particella 228, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 00.00.20, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

Corpo: appezzamenti di terreno agricolo

Categoria:

[REDACTED], sezione censuaria Ovada foglio 5, particella 103, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 00.54.30, reddito dominicale: € 1,40, reddito agrario: € 1,40,

sezione censuaria Ovada foglio 5, particella 222, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 00.12.40, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,32,

2. Stato di possesso

Bene: Via Novi 80/A - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

Corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

Libero

Corpo: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra
Libero

Corpo: Appezzamenti di terreno agricolo
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Novi 80/A - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

Corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appezzamenti di terreno agricolo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Novi 80/A - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

Corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale
Creditori Iscritti: Unicredit Banca Mediocredito s.p.a., Banco di San Giorgio s.p.a., Banca Popolare di Sondrio - Società cooperativa per azioni, Banca Regionale Europea s.p.a., Agenzia delle entrate - riscossione

Corpo: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra
Creditori Iscritti: Unicredit Banca Mediocredito s.p.a., Agenzia delle entrate - riscossione

Corpo: Appezzamenti di terreno agricolo
Creditori Iscritti: Unicredit Banca Mediocredito s.p.a., Agenzia delle entrate - riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Novi 80/A - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

Corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

Comproprietari:

Corpo: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra

Comproprietari:

Corpo: Appezzamenti di terreno agricolo

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Novi 80/A - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

Corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

Misure Penali: NO

Corpo: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra

Misure Penali: NO

Corpo: Appezzamenti di terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Novi 80/A - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

Corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Appezzamenti di terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Novi 80/A - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

Valore complessivo intero: 723.000,00

Beni in **Ovada (AL)**
Località/Frazione
Via Novi 80/A

Lotto: 1 - Capannone industriale con area pertinenziale

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale.

Opifici [D1] sito in Ovada (AL) CAP: 15076, Via Novi 80/A

Note: Trattasi di fabbricato urbano destinato a capannone industriale comprendente laboratori di lavorazione, magazzini, uffici direzionali ed accessori con ampia corte pertinenziale circostante parzialmente delimitata ed accesso diretto dalla S.P. Ovada - Novi, destinata a parcheggio e zone di manovra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 102, subalterno 3, indirizzo Via Novi c.n. 80/A, scala /, interno /, piano T, comune Ovada, categoria D/1, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € 4.751,41

Derivante da: NCEU: Denuncia di variazione per frazionamento, fusione e cambio di destinazione prot. 72 del 14/05/1993: U.I.U. originarie: Fg. 5 mappale 102 sub. 1 e 2, U.I.U. derivate: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4. NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 1 e 2: impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 102, subalterno 4, indirizzo Via Novi c.n. 80/A, scala /, interno /, piano T-1, comune Ovada, categoria D/8, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € 5025,13

Derivante da: NCEU: Denuncia di variazione per frazionamento, fusione e cambio di destinazione prot. 72 del 14/05/1993: U.I.U. originarie: Fg. 5 mappale 102 sub. 1 e 2, U.I.U. derivate: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4. NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 1 e 2: impianto meccanografico del 30/06/1987

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, per quanto di seguito puntualizzato: - avvenuta realizzazione di un modesto ampliamento in prolungamento sul fronte Est, in parte però non regolarizzabile dal punto di vista urbanistico, come meglio sarà specificato in proseguo; - ampliamento della superficie pertinenziale con sconfinamento su porzione del terreno a destinazione verde pubblico sempre in proprietà. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria, di distinti atti di aggiornamento sia al NCT che al NCEU relativamente alle reali consistenze dell'immobile in conformità alle situazioni di fatto accertate. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 3.000,00.

Identificativo corpo: Appezamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra.

agricolo sito in Ovada (AL) CAP: 15076, Via Novi 80/A

Note: Trattasi di porzioni di terreno facenti parte dell'area scoperta pertinenziale circostante al fabbricato industriale

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Ovada, foglio 5, particella 223, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 00.01.90, reddito dominicale: € 2,26, reddito agrario: € 2,26

Derivante da: NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: A nord: mappale 102 A est: mappale 225 A sud: mappale 165 A Ovest: mappale 224

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Ovada, foglio 5, particella 224, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.20, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: NCT: atto di aggiornamento - Frazionamento prot. n. 473 del 30/04/1983: particelle originarie: Fg. 5 mappale 182 NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: A nord: mappale 102 A est: mappale 223 A sud: mappale 165 A Ovest: mappale 165

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Ovada, foglio 5, particella 225, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.56, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,25

Derivante da: NCT: atto di aggiornamento - Frazionamento prot. n. 473 del 30/04/1983: particelle originarie: Fg. 5 mappale 182 NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: A nord: mappale 102 A est: mappale 222 A sud: mappale 165 A Ovest: mappale 223

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Ovada, foglio 5, particella 228, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 00.00.20, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: NCT: atto di aggiornamento - Frazionamento prot. n. 473 del 30/04/1983: particelle originarie: Fg. 5 mappale 182 NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: A nord: mappale 102 A est: mappale 222 A sud: mappale 165 A Ovest: mappale 223

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A seguito delle verifiche effettuate, ad oggi gli immobili sono assoggettati alle seguenti incongruenze relative alla effettiva titolarità 1) - mappali 223, 228 - [REDACTED]

[REDACTED]. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria, di domanda di voltura NCT in conformità a quanto disposto con verbale di assemblea straordinaria, ratificato a ministero del Notaio BAILO di Novi Ligure in data 14 Dicembre 1992 repert. 36.984 / 5695 registrato a Novi Ligure il 21 / 12 / 1992 al n. 1335 - vedi capitolo formalità . 2) - mappali 224, 225 - intestazione attuale: [REDACTED]

[REDACTED], quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria, a due distinte domanda di voltura NCT in conformità all'atto di compravendita Notaio MACAGNO Franco 11/01/1988 repert. 17336/7586 e successivamente a quanto disposto con verbale di assemblea straordinaria, ratificato a ministero del Notaio BAILO di Novi Ligure in data 14 Dicembre 1992 repert. 36.984 / 5695 registrato a Novi Ligure il 21 / 12 / 1992 al n. 1335 - vedi capitolo formalità. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 800,00.

Note generali: Ad oggi gli immobili identificati al NCT: Fg. 5 mappali 224, 225 di fatto facenti parte a tutti gli effetti del compendio immobiliare in proprietà legittima della ASTOR s.r.l., come verificato in fase ai titoli richiamati, non sono stati inclusi della procedura di liquidazione fallimentare.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale
Opifici [D1] sito in Ovada (AL), Via Novi 80/A
Libero**

**Identificativo corpo: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra
agricolo sito in Ovada (AL), Via Novi 80/A
Libero**

**Identificativo corpo: Appezzamenti di terreno agricolo
sito in Ovada (AL), Via Novi 80/A
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della [REDACTED] l.; Derivante da: Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale ai sensi del C.C.I.I.; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 19/02/2024 ai nn. 9/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/03/2024 ai nn. 1316/1108; Immobili interessati Comune di Ovada NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca Mediocredito s.p.a. [REDACTED] l.; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure in data 24/04/2001 ai nn. 83117/11975; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 28/04/2001 ai nn. 1846/261; Importo ipoteca: L. 800.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000; Note: Presenza di condizione risolutiva: 8 anni Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228, 224, 225.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca Mediocredito s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in Genova in data 27/07/2005 ai nn. 2197/1188; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 02/08/2005 ai nn. 4456/984; Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 320.000,00; Note: Presenza di condizione risolutiva: 9 anni 10 mesi 4 giorni Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 224, 225, 228 Annotazione presentata in data 22/02/2006 reg. gen. 972 reg. part. 141 - Erogazione a saldo .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 02/08/2022, a favore di Banco di San Giorgio s.p.a. [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in Genova in data 07/07/2009 ai nn. 10087/5242; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/07/2009 ai nn. 3423/555; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00; Note: Presenza di condizione

risolutiva: 10 anni Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 Comunicazione n. 185 del 11/07/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2022; Cancellazione totale eseguita in data 02/08/2022 (art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis - D.Lgs 385/1993) .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società cooperativa per azioni contro [REDACTED] da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in Genova in data 08/04/2013 ai nn. 18284/8219; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 10/04/2013 ai nn. 1330/140; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Presenza di condizione risolutiva: 1 anni 6 mesi 1 giorno Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 26/09/2022, a favore di Banca Regionale Europea s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in Genova in data 22/07/2013 ai nn. 19084/8417; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 24/07/2013 ai nn. 2754/304; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Presenza di condizione risolutiva: 7 anni 2 mesi Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 Comunicazione n. 255 del 05/09/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/08/2022; Cancellazione totale eseguita in data 26/09/2022 (art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis - D.Lgs 385/1993) .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società cooperativa per azioni contro [REDACTED] da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in Genova in data 24/04/2019 ai nn. 29259/13146; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 26/04/2019 ai nn. 1700/201; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Presenza di condizione risolutiva: 8 anni 6 mesi Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 NCT: Fg. 5 mappale 102 (E.U.) Comunicazione n. 255 del 05/09/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/08/2022; Cancellazione totale eseguita in data 26/09/2022 (art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis - D.Lgs 385/1993) .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione attiva a favore di Agenzia delle entrate - riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 01/09/2022 ai nn. 2372/122; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 02/09/2022 ai nn. 4224/453; Importo ipoteca: € 764.973,32; Importo capitale: € 382.486,66; Note: Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

- Trascrizione pregiudizievole:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] l.; Derivante da: Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale ai sensi del C.C.I.A.A.; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 19/02/2024 ai nn. 9/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/03/2024 ai nn. 1316/1108; Immobili interessati Comune di Ovada NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca Mediocredito s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure

in data 24/04/2001 ai nn. 83117/11975; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 28/04/2001 ai nn. 1846/261; Importo ipoteca: L. 800.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000; Note: Presenza di condizione risolutiva: 8 anni Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228, 224, 225 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca Mediocredito s.p.a. contro ██████████ l.; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in Genova in data 27/07/2005 ai nn. 2197/1188; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 02/08/2005 ai nn. 4456/984; Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 320.000,00; Note: Presenza di condizione risolutiva: 9 anni 10 mesi 4 giorni Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 224,225, 228 Annotazione presentata in data 22/02/2006 reg. gen. 972 reg. part. 141 - Erogazione a saldo .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione attiva a favore di Agenzia delle entrate - riscossione contro ██████████ Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 01/09/2022 ai nn. 2372/122; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 02/09/2022 ai nn. 4224/453; Importo ipoteca: € 764.973,32; Importo capitale: € 382.486,66; Note: Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra

- Trascrizione pregiudizievole:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro ██████████ l.; Derivante da: Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale ai sensi del C.C.I.I.; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 19/02/2024 ai nn. 9/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/03/2024 ai nn. 1316/1108; Immobili interessati Comune di Ovada NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca Mediocredito s.p.a. contro ██████████ Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure in data 24/04/2001 ai nn. 83117/11975; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 28/04/2001 ai nn. 1846/261; Importo ipoteca: L. 800.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000; Note: Presenza di condizione risolutiva: 8 anni Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228, 224, 225 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca Mediocredito s.p.a. contro ██████████ Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in Genova in data 27/07/2005 ai nn. 2197/1188; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 02/08/2005 ai nn. 4456/984; Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 320.000,00; Note: Presenza di condizione risolutiva: 9 anni 10 mesi 4 giorni Immobili interessati: Comune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 224,225, 228 Annotazione presentata in data 22/02/2006 reg. gen. 972 reg. part. 141 - Erogazione a saldo .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione attiva a favore di Agenzia delle entrate - riscossione contro ██████████ l.; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 01/09/2022 ai nn. 2372/122; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 02/09/2022 ai nn. 4224/453; Importo ipoteca: € 764.973,32; Importo capitale: € 382.486,66; Note: Immobili interessati: Co-

mune di Ovada: NCEU: Fg. 5 mappale 102 sub. 3 e 4 NCT: Fg. 5 mappale 103, 222, 223, 228 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezzamenti di terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale sito in Ovada (AL), Via Novi 80/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta essere dotato di l'impianto di riscaldamento interno ai locali, e quindi assoggetto alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Lege Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007. Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: €. 800,00.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra agricolo sito in Ovada (AL), Via Novi 80/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Appezzamenti di terreno agricolo sito in Ovada (AL), Via Novi 80/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: ██████████ 8 dal 14/12/1992 al . In forza di Verbale assemblea straordinaria societaria - a rogito di Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure , in data 14/12/1992, ai nn. 36984/5695; registrato a Novi Ligure , in data 21/12/1992, ai nn. 1335; trascritto a Novi Ligure , in data 12/01/1993, ai nn. 120/105.

Note: Nell'assemblea è stata deliberata la modifica della ragione sociale da ██████████

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 19/11/1993 al 15/12/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure , in data 19/11/1993, ai nn. 43027/6331; trascritto a Novi Ligure , in data 01/12/1993, ai nn. 4726/3803.

Note: La ██████████ vende e trasferisce con tutte le garanzie di legge alla Società ██████████ la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Ovada in Località Lercaro, in fregio alla Strada Provinciale Ovada - Novi Ligure facente parte del complesso industriale parte ad un piano e parte a due piani fuori terra destinato a laboratorio, magazzino, ed ufficio edificato su area distinta a catasto con il FG. 5 mappale 102, derivante dalla fusione dei mappali n. 101 di mq. 860,00, n. 102 di mq. 2.240, n. 174 di mq. 1320,00 e 175 di mq. 580, e così della superficie catastale complessiva di mq. 5.000,00 costituente per la parte scoperta pertinenza del medesimo, il tutto a confini: Via Ovada - Novi Ligure, mappali 153, 177, 181, 103, 93 tutti dello stesso foglio 5 di detto Comune e più precisamente: Porzione del suddetto complesso elevatesi a due piani fuori terra comprendente: - ampio locale uso esposizione con retro e locale ad uso uffici al piano terreno; - locale ad uso esposizione, quattro piccoli vani ad uso uffici, disimpegno, wc e terrazzo al primo piano, con scala interna di collegamento il tutto con annessa porzione di terreno della superficie di circa mq. 2.300,00 costituente pertinenza scoperta del medesimo e destinata a parcheggio e carico e scarico merci, ma gravata di servitù ut infra meglio detto. Confini: strada provinciale Ovada - Novi, mappali 153, 177 e 93 ad opposti lati e residua proprietà della Società venditrice, salvi altri. Censito al N.C.E.U. alla partita 5240: Fg. 5 mappale 102 sub. 4 - Via Novi piano T - 1. La suindicata unità immobiliare è stata compravenduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e nella condizioni in cui si trova, vista e gradita alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, passi, accessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, legali e volontarie anche non apparenti, la proporzionale comproprietà dell'area su cui insiste il fabbricato entro il suo perimetro esterno, del tetto, dei muri maestri, impianti e manufatti e di quant'altro per legge (art. 1117 C.C.) uso e destinazione da considerarsi di proprietà comune e indivisibile fra i proprietari di uno stesso fabbricato e si e come insomma detta unità immobiliare venne sinora goduta e posseduta dalla parte venditrice, nulla dalla medesima escluso o riservato salvo quanto infra. La società venditrice si riserva il diritto di passaggio sul sedime pertinenziale annesso alla porzione di complesso industriale venduta per l'accesso ed il recesso alla restante sua proprietà (mappale 102 sub. 3 del Fg. 5). Detto diritto di passaggio potrà essere esercitato dall'accesso alla Provinciale Novi Ligure - Ovada a minor danno del fondo servente e su entrambi i lati del fabbricato compravenduto. ha precisato la società venditrice e la Società acquirente se ne è dichiarata edotta che il terreno pertinenziale annesso al fabbricato venduto è gravato e gode delle servitù e diritti quali e quanto statuiti nell'atto a Rogito Notaio Napolitano in data 26/06/1975 da intendersi qui integralmente riportato e ritrascritto per quanto possa occorrere e per quanto di ragione.

Titolare/Proprietario: ██████████ 8 dal 15/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Fusione societaria - a rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in

Genova (GE) , in data 15/12/2006, ai nn. 4794; trascritto a Novi Ligure , in data 09/01/2007, ai nn. 137/106.

Note: Immobili interessati Comune di Ovada: NCEU Fg. 5 mappale 102 sub. 4

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/01/1987 al 14/12/1992 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MACAGNO Franco con studio in Novi Ligure, in data 11/01/1988, ai nn. 17336/7586; registrato a Novi Ligure , in data 29/01/1988, ai nn. 169/1V; trascritto a Novi Ligure , in data 09/02/1988, ai nn. 642/492.

Note: La Società AS.TR.AN. di Ravera Renato & C. s.n.c. acquista dai Sig.ri BAZZANO Caterina, nata a Genova (GE) il 24/06/1932 - C.F.: BZZCRN32H64D969H, BAZZANO Carlo, nato a Genova (GE) il 17/08/1936 - C.F.: BZZCRL36M17D969N, BAZZANO Bartolomeo nato a Genova (GE) il 15/06/1939 - C.F.: BZZBTL39H15D969Q, BAZZANO Maria, nata a Genova (GE) il 29/04/1946 - C.F.: BZZMRA46D69D969M, in territorio di Ovada - Via Novi, località Lercaro, un appezzamento di terreno incolto nel Catasto Terreno censito a: Fg. 5 mappale 103 (ex 103/c) di mq. 5.430,00 Fg. 5 mappale 222 (ex 155/c) di mq. 1.240,00 Fg. 5 mappale 228 (ex 182/d) di mq. 20,00. L'immobile è trasferito alla Società a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, pertinenza ed accessione, servitù attiva o passiva eventuale, con gli accessi e recessi costituiti e come fino ad oggi goduti e praticati.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/01/1987 al 14/12/1992 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MACAGNO Franco con studio in Novi Ligure, in data 11/01/1988, ai nn. 17336/7586; registrato a Novi Ligure , in data 29/01/1988, ai nn. 169/1V; trascritto a Novi Ligure , in data 09/02/1988, ai nn. 648/498.

Note: La Società AS.TR.AN. di Ravera Renato & C. s.n.c. acquista dalla Società ORA di Orsi Carlo & C. s.a.s., in territorio di Ovada, un appezzamento di terreno incolto nel Catasto Terreno censito a: Fg. 5 mappale 223 (ex 156/b) di mq. 190,00 Fg. 5 mappale 224 (ex 177/b) di mq. 20,00 Fg. 5 mappale 225 (ex 181/b) di mq. 56,00. L'immobile è trasferito alla Società a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, pertinenza ed accessione, servitù attiva o passiva eventuale, con gli accessi e recessi costituiti e come fino ad oggi goduti e praticati.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/12/1992 al . In forza di Verbale assemblea straordinaria societaria - a rogito di Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure , in data 14/12/1992, ai nn. 36984/5695; registrato a Novi Ligure , in data 21/12/1992, ai nn. 1335; trascritto a Novi Ligure , in data 12/01/1993, ai nn. 120/105.

Note: Nell'assemblea è stata deliberata la modifica della ragione sociale da [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Fusione societaria - a rogito di Notaio TORRENTE Paolo con studio in Genova (GE) , in data 15/12/2006, ai nn. 4794; trascritto a Novi Ligure , in data 09/01/2007, ai nn. 137/106.

Note: Immobili interessati Comune di Ovada: NCEU Fg. 5 mappale 102 sub. 4

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezzamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/01/1987 al 14/12/1992 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MACAGNO Franco con studio in Novi Ligure, in data 11/01/1988, ai nn. 17336/7586; registrato a Novi Ligure , in data 29/01/1988, ai nn. 169/1V; trascritto a Novi Ligure , in data 09/02/1988, ai nn. 642/492.

Note: La Società AS.TR.AN. di Ravera Renato & C. s.n.c. acquista dai Sig.ri BAZZANO Caterina, nata a Genova (GE) il 24/06/1932 - C.F.: BZZCRN32H64D969H, BAZZANO Carlo, nato a Genova (GE) il 17/08/1936 - C.F.: BZZCRL36M17D969N, BAZZANO Bartolomeo nato a Genova (GE) il 15/06/1939 - C.F.:

BZZBTL39H15D969Q, BAZZANO Maria, nata a Genova (GE) il 29/04/1946 - C.F.: BZZMRA46D69D969M, in territorio di Ovada - Via Novi, località Lercaro, un appezzamento di terreno incolto nel Catasto Terreno censito a: Fg. 5 mappale 103 (ex 103/c) di mq. 5.430,00 Fg. 5 mappale 222 (ex 155/c) di mq. 1.240,00 Fg. 5 mappale 228 (ex 182/d) di mq. 20,00. L'immobile è trasferito alla Società a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, pertinenza ed accessione, servitù attiva o passiva eventuale, con gli accessi e recessi costituiti e come fino ad oggi goduti e praticati.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/01/1987 al 14/12/1992 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MACAGNO Franco con studio in Novi Ligure, in data 11/01/1988, ai nn. 17336/7586; registrato a Novi Ligure , in data 29/01/1988, ai nn. 169/1V; trascritto a Novi Ligure , in data 09/02/1988, ai nn. 648/498.

Note: La Società AS.TR.AN. di Ravera Renato & C. s.n.c. acquista dalla Società ORA di Orsi Carlo & C. s.a.s., in territorio di Ovada, un appezzamento di terreno incolto nel Catasto Terreno censito a: Fg. 5 mappale 223 (ex 156/b) di mq. 190,00 Fg. 5 mappale 224 (ex 177/b) di mq. 20,00 Fg. 5 mappale 225 (ex 181/b) di mq. 56,00. L'immobile è trasferito alla Società a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, pertinenza ed accessione, servitù attiva o passiva eventuale, con gli accessi e recessi costituiti e come fino ad oggi goduti e praticati.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/12/1992 al . In forza di Verbale assemblea straordinaria societaria - a rogito di Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure , in data 14/12/1992, ai nn. 36984/5695; registrato a Novi Ligure , in data 21/12/1992, ai nn. 1335; trascritto a Novi Ligure , in data 12/01/1993, ai nn. 120/105.

Note: Nell'assemblea è stata deliberata la modifica della ragione sociale da ASTRAN s.r.l. ad ASTOR s.r.l.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezzamenti di terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Opifici [D1] sito in Ovada (AL) CAP: 15076, Via Novi 80/A

Numero pratica: 357/73

Intestazione: ORA di Orsi Carlo con sede in Ovada

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso laboratorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1972 al n. di prot. 5075

Rilascio in data 07/06/1973 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione inizio lavori depositata in data 17/04/1975 Data di inizio lavori dichiarata: 28-04-1975

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

Opifici [D1] sito in Ovada (AL) CAP: 15076, Via Novi 80/A

Numero pratica: 14/81

Intestazione: AS.TR.AN. s.a.s. con sede in Ovada

Tipo pratica: Nulla Osta Edilizio

Per lavori: Variante in cosro d'opera di un fabbricato artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/10/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 03/04/1981 al n. di prot. 4645

Abitabilità/agibilità in data 02/08/1999 al n. di prot. 10595

NOTE: Attestazione di agibilità n. 28 rilasciata in data 22/10/1999 con decorrenza a far capo dal 19/10/1999 La richiesta di agibilità è stata depositata con richiami specifici ai titoli abilitativi di cui a con-

cessione n. 357/73, n. 575/74, n.1/77 e n. 14/81. Data ultimazione lavori dichiarata: 30/03/1982 Attestazione di conformità edilizio urbanistica del 29/07/1999 Denuncia di accatastamento n. 72 del 14/05/1993

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dal punto di vista edilizio, il fabbricato industriale, ad oggi, non risulta conforme a seguito di avvenuto ampliamento sul fronte Est ovvero con aggiunta di una ulteriore campata sempre in struttura prefabbricata per una superficie utile lorda complessiva di circa mq. 320,00.

A sensi del vigente strumento urbanistico operante sul territorio comunale di Ovada, tale porzione di capannone non può essere sanata in quanto ricadente per una modesta porzione in area assoggetta a vincolo destinato a verde pubblico " Vp " .

Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria con la quale, in base agli accordi presi con l'Amministrazione Comunale, verrà stabilito quale superficie sia possibile mantenere, previo versamento degli oneri di urbanizzazione e relative sanzioni, e quale viceversa andrà demolita, con conseguente ripristino delle aree scoperte.

Per migliore comprensione si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici nei quali è stata rappresentata la superficie relativa alla sagoma del fabbricato esistente, con evidenziazione della porzione ricadente in area non edificabile.

Per quanto alla suddivisione delle aree ed ambienti interni al fabbricato, eseguite in paratie di cartongesso e/o pannelli modulari in struttura metallica e vetri, essendo elementi removibili, si ritiene non debbano essere oggetto di autorizzazione preventiva comunale, come anche per quanto ai soppalchi in struttura metallica presenti in alcune aree del capannone industriale.

Note generali sulla conformità: Note generali sulla conformità: A conclusione degli accertamenti effettuati negli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezamenti di terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	D3 - Aree per insediamenti produttivi che si confermano nella loro ubicazione - art. 28.3
Norme tecniche di attuazione:	P.R.G. - Variante parziale n. 7 - anno 20023 Vedi

Note sulla conformità:

Scrittura privata per convenzione edilizia in data 21/04/2000 repert. 78384, autenticata a ministero del Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure, trascritta in data 08/05/2000 al reg. gen. 1905 e reg. part. 1395. Immobili interessati Comune di Ovada: Fg. 5 mappale 102 (EU), 103, 222, 223, 224, 225, 228 La società ASTOR s.r.l. per il rilascio della concessione edilizia pratica n. 3827 per ampliamento di fabbricato a destinazione produttiva configurabile quale ristrutturazione edilizia di tipo "E", con ampliamento: A) - dichiara di assoggettare come assoggetta al vincolo di inedificabilità mq. 3.075,00, costituente parte del terreno di sua proprietà inserito in zona "D3" giusta la variante generale al P.R.G.I. meglio sopra descritto, sito in Comune di Ovada, Via Novi c.n. 80/A e più precisamente per la porzione distinta nella mappa nel N.C.T. al Fg. 5 con parte delle particelle 102, 103, 222 e le particelle intere 223, 224, 225, 228, il tutto in unico corpo a confini: restante parte dei mappali 102, 103 222 ed i mappali 167 , 93 stesso foglio 5. B) - garantisce il terreno di cui sopra, libero da diritti di terzi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli incompatibili con l'atto; C) - precisa ai fini della verifica degli indici quanto segue: 1- S.U.L. esistente: mq. 1.217,60; 2- S.U.L. realizzabile = S.F. x U.I.F. mq. 3.094,00 x 0,5 = mq. 1.547,00; 3- S.U.L. complessiva di progetto < S.U.L. realizzabile = mq. 1.537,40 < mq. 1547,00; 4- S.U.L. in ampliamento: mq. 1.537,40 - 1.217,60 = mq. 319,80; 5- S.F. da asservire: mq. 1.537,40 / 0,5 x 0,5 = mq. 3.074,80. D) - chiede darsi atto che oggetto dell'atto di vincolo e l'impossibilità di considerare la porzione di terreno della superficie di mq. 3.075,00 oggetto del presente atto quale ulteriore superficie utile per l'edificazione di altri fabbricati e pertanto ad eccezione della costruzione di cui meglio citata nella premessa dell'atto, la porzione di terreno resta gravata di inedificabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n.4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	D3 - Aree per insediamenti produttivi che si confermano nella loro ubicazione - art. 28.3
Norme tecniche di attuazione:	P.R.G. - Variante parziale n. 7 - anno 20023 Vedi stralcio cartografico allegato comprensivo di NTA

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Scrittura privata per convenzione edilizia in data 21/04/2000 repert. 78384, autenticata a ministero del Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure, trascritta in data 08/05/2000 al reg. gen. 1905 e reg. part. 1395. Immobili interessati Comune di Ovada: Fg. 5 mappale 102 (EU), 103, 222, 223, 224, 225, 228 La società ASTOR s.r.l. per il rilascio della concessione edilizia pratica n. 3827 per ampliamento di fabbricato a destinazione produttiva configurabile quale ristrutturazione edilizia di tipo "E", con ampliamento: A) - dichiara di assoggettare come assoggetta al vincolo di inedificabilità mq. 3.075,00, costituente parte del terreno di sua proprietà inserito in zona "D3" giusta la variante generale al P.R.G.I. meglio sopra descritto, sito in Comune di Ovada, Via Novi c.n. 80/A e più precisamente per la porzione distinta nella mappa nel N.C.T. al Fg. 5 con parte delle particelle 102, 103, 222 e le particelle intere 223, 224, 225, 228, il tutto in unico corpo a confini: restante parte dei mappali 102, 103 222 ed i mappali 167 , 93 stesso foglio 5. B) - garantisce il terreno di cui sopra, libero da diritti di terzi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli incompatibili con l'atto; C) - precisa ai fini della verifica degli indici quanto segue: 1- S.U.L. esistente: mq. 1.217,60; 2- S.U.L. realizzabile = S.F. x U.I.F. mq. 3.094,00 x 0,5 = mq. 1.547,00; 3- S.U.L. complessiva di progetto < S.U.L. realizzabile = mq. 1.537,40 < mq. 1547,00; 4- S.U.L. in ampliamento: mq. 1.537,40 - 1.217,60 = mq. 319,80; 5- S.F. da asservire: mq. 1.537,40 / 0,5 x 0,5 = mq. 3.074,80. D) - chiede darsi atto che oggetto dell'atto

di vincolo e l'impossibilità di considerare la porzione di terreno della superficie di mq. 3.075,00 oggetto del presente atto quale ulteriore superficie utile per l'edificazione di altri fabbricati e pertanto ad eccezione della costruzione di cui meglio citata nella premessa dell'atto, la porzione di terreno resta gravata di inedificabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	"VP " Aree verde a parco - art. 20/c N.T.A. - Vincolo paesistico a sensi D.Lgs 42/04 - art. 57/b N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	"VP" Aree verde a parco - art. 20/c N.T.A.; Vincolo paesistico a sensi D.Lgs 42/04 - art. 57/b N.T.A. P.R.G. - Variante parziale n. 7 - anno 20023 Vedi stralcio cartografico allegato comprensivo di NTA

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Scrittura privata per convenzione edilizia in data 21/04/2000 repert. 78384, autenticata a ministero del Notaio BAILO Gianluigi con studio in Novi Ligure, trascritta in data 08/05/2000 al reg. gen. 1905 e reg. part. 1395. Immobili interessati Comune di Ovada: Fg. 5 mappale 102 (EU), 103, 222, 223, 224, 225, 228 La società ASTOR s.r.l. per il rilascio della concessione edilizia pratica n. 3827 per ampliamento di fabbricato a destinazione produttiva configurabile quale ristrutturazione edilizia di tipo "E", con ampliamento: A) - dichiara di assoggettare come assoggetta al vincolo di inedificabilità mq. 3.075,00, costituente parte del terreno di sua proprietà inserito in zona "D3" giusta la variante generale al P.R.G.I. meglio sopra descritto, sito in Comune di Ovada, Via Novi c.n. 80/A e più precisamente per la porzione distinta nella mappa nel N.C.T. al Fg. 5 con parte delle particelle 102, 103, 222 e le particelle intere 223, 224, 225, 228, il tutto in unico corpo a confini: restante parte dei mappali 102, 103 222 ed i mappali 167 , 93 stesso foglio 5. B) - garantisce il terreno di cui sopra, libero da diritti di terzi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli incompatibili con l'atto; C) - precisa ai fini della verifica degli indici quanto segue: 1- S.U.L. esistente: mq. 1.217,60; 2- S.U.L. realizzabile = S.F. x U.I.F. mq. 3.094,00 x 0,5 = mq. 1.547,00; 3- S.U.L. complessiva di progetto < S.U.L. realizzabile = mq. 1.537,40 < mq. 1547,00; 4- S.U.L. in ampliamento: mq. 1.537,40 - 1.217,60 = mq. 319,80; 5- S.F. da asservire: mq. 1.537,40 / 0,5 x 0,5 = mq. 3.074,80. D) - chiede darsi atto che oggetto dell'atto di vincolo e l'impossibilità di considerare la porzione di terreno della superficie di mq. 3.075,00 oggetto del presente atto quale ulteriore superficie utile per l'edificazione di altri fabbricati e pertanto ad eccezione della costruzione di cui meglio citata nella premessa dell'atto, la porzione di terreno resta gravata di inedificabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezamenti di terreno agricolo

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale**

Trattasi di capannone ad uso industriale / commerciale, elevato ad un piano e parzialmente a due piani fuori terra, di recente costruzioni (anni 70 / 80), posto in fregio alla sede stradale pubblica, dalla quale si pratica l'accesso ed il recesso.

Per quanto alle caratteristiche strutturali, la porzione di fabbricato destinata ad uffici direzionali, showroom e servizi, risulta essere costituita da solaio interpiano in lastre prefabbricate, con pilastrata interna e travature orizzontali di ripartizione; struttura in elevazione a quota piano terra costituita da maglia di pilastri e setti in

C.A. ed ulteriore soprastante solaio interpiano in lastre prefabbricate; copertura a falde in solette nervate prefabbricate in C.A.P., con manto in lastre; tamponature perimetrali in mattoni di laterizio in paramano con serramenti in alluminio e doppi vetri per vetrine espositive in piano terra; serramenti in intelaiatura metallica con doppi vetri e tapparelle in legno per i locali direzionali posti al piano superiore.

Internamente i locali sono caratterizzati da finiture correnti, con pavimentazioni in piastrelle di varia pezzatura, intonacatura, rasatura e tinta su pareti verticali / orizzontali, sia per il fronte interno delle murature perimetrali, che per quanto alle partizioni interne, realizzate in tramezzature di laterizio e/o cartongesso. Vano scala interno di comunicazione ed accesso tra quota piano terra / piano primo in struttura di C.A., con rivestimento alzate e pedate in lastre di pietra e balastra protettiva in struttura metallica.

Anche per quanto ai locali in piano primo le rifiniture sono di carattere economico sia per pavimentazioni / rivestimenti, che le finiture delle superfici verticali ed orizzontali; fatta eccezione per la porzione destinata ad uffici direzionali, per la quale gli ambienti sono state realizzate con tramezzature in laterizio e intonaco di finitura debitamente tinteggiate; serramenti interni con porte in legno di accesso e recesso, e serramenti esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica.

Nella restante area destinata al reparto tecnico / disegnatori, i singoli ambienti sono stati ottenuti con suddivisioni con pareti mobili in intelaiatura metallica in alluminio e specchiature semplici.

Dal piano primo si ha accesso anche ad ampio lastrico solare pertinenziale, costituente copertura di alcuni locali tecnici in piano terra, costituita da solaio in latero cemento e piano calpestio in guaina impermeabilizzante con rifinitura in ardesiato; balaustre protettive in intelaiatura metallica.

Impiantistica in dotazione per linee di distribuzione luce forza (illuminazione con comandi e punti presa), impianto idrico sanitario a servizio della zona ristoro e locali wc, per utilizzo delle apparecchiature igienico sanitarie presenti (lavabo, wc a sedile con cassetta di cacciata, wc alla turca, piatti doccia); linee dati e telefonia, impianto antifurto; per quanto ai locali in piano primo è stata accertata la presenza di impianti di climatizzazione estiva con split a parete e ventilconvettori a gas. Per quanto agli uffici direzionali, sono presenti alcuni termosifoni in ghisa, collegati al vecchio impianto di riscaldamento, con caldaia a basamento posta in vano proprio sul lastrico solare, non più funzionante.

Per quanto alla porzione di capannone destinata a laboratorio / produzione e stoccaggio, la struttura, di più recente realizzazione rispetto alla palazzina di cui al punto precedente, risulta essere costituita da elementi prefabbricati in C.A.P., sia per quanto alla pilastrata verticale, che per quanto ai pannelli di tamponamento perimetrali, con copertura in lastre nervate in C.A.P. con manto in lastre; specchiature a nastro in vetri U-glass su gran parte dello sviluppo perimetrale, portoni carrai di accesso / recesso in intelaiatura metallica e pannellature leggere preisolate.

Internamente piano calpestio in battuto di cemento lisciato al quarzo; le superfici verticali risultano al rustico, ovvero senza alcuna tipologia di rifinitura superficiale.

Impiantistica di dotazione:

- linee di distribuzione luce forza (illuminazione con comandi generali e punti presa), per attrezzature elettromeccaniche distribuite nelle varie postazioni di lavoro;
- impianto di riscaldamento invernale, con generatore a gasolio alloggiato in proprio compartimento, facente parte del fabbricato, ma con accesso esterno riservato e canalizzazioni metalliche aree di distribuzione con bocchette direzionali;
- impianto di aspirazione polveri e scarti di lavorazione a servizio delle postazioni di lavoro (taglio, fresa, tornio), con canalizzazioni di convogliamento e scarico in silos di raccolta esterno al fabbricato;
- cabina di verniciatura compartimentata, con generatore esterno localizzato sul fronte Est del fabbricato, con quadro di comando e canalizzazione di convogliamento interno flussi controllati di calore;

E' stata accertata anche la presenza delle seguenti apparecchiature annesse all'area di lavorazione:

- piattaforma elevatrice a raso piano calpestio, per carico e scarico materiali, con comando elettrico e quadro di sicurezza;
- impianto esterno antincendio con individuazione di idrante per attacco VV.FF.;
- impianto di rifornimento carburante, posto all'esterno lungo il fronte Sud, con gruppo pompa e serbatoio interrato, per il quale non è stato possibile accertare l'effettiva capienza e funzionalità;
- scaffalature ed aree soppalcate in intelaiatura metallica, fissate alle strutture portanti del fabbricato, per ricovero materie prime di vario genere, utili alle specifiche esigenze produttive.

All'esterno è presente, addossato sul fronte Sud del capannone, un basso prefabbricato in lamiera, destinato oltre che a deposito di attrezzature agricole per la manutenzione delle aree esterne, anche a protezione ed alloggiamento del generatore principale e collettore di distruzione linee impianto area compressa a servizio delle postazioni di lavorazione interne.

L'area scoperta pertinenziale risulta essere delimitata da basso muretto di recinzione, con soprastante cancellata metallica relativamente a parte del fronte Nord, risolto sul fronte Ovest e conseguente risolto per tutto il fronte Sud, fronteggiante su altra attività produttiva; in fregio alla strada Provinciale Ovada - Novi corrente sul fronte Ovest viene praticato l'accesso / recesso diretto attraverso ampio cancello carraio e cancello pedonale ambedue dotati di sistema di automazione.

Per tutto quanto non specificatamente riportato nella descrizione, si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica allegata, costituente parte integrante e sostanziale del presente elaborato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **5.486,00**

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso il fabbricato risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto all'area direzionale / espositiva, che quella di lavorazione.

Si segnalano alcune situazioni di infiltrazioni di acque meteoriche, all'intero dell'area destinata a magazzino, con origine dalla copertura in lastre soprastante al fabbricato.

Internamente i locali direzionali in piano primo risultano arredati, con presenza di mobilio e materiale di vario genere, come dicasi anche per i locali di esposizione in piano terra.

Per quanto all'area di produzione e postazioni di lavoro, le superfici risultano ingombrate da materiali di lavorazione e scarti, oltre che ad utensili ed apparecchiature utili per le specifiche esigenze produttive.

Gli apparati tecnologici ed impiantistici all'atto della loro riattivazione dovranno essere sottoposti a verifica circa la loro funzionalità da parte di Ditte specializzate per ogni singolo tipologia, nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di conformità e sicurezza operanti sul territorio locale e nazionale.

L'area esterna per la porzione compresa tra la Strada Provinciale e il fabbricato oggetto di valutazione risulta in buono stato di conservazione, con pavimentazione in autobloccanti e aiuole con verde.

Sarà necessario procedere alla verifica degli apparati di automazione degli accessi, per la messa in pristino delle relativa funzionalità; per quanto alle restanti porzioni sui fronti Sud, Est e Nord, sarà necessario procedere allo sgombero dei materiali di risulta e scarto ivi ammassati sul piano calpestio, con idoneo smaltimento per ogni singola tipologia di materiale e conferimento in discarica autorizzata, secondo le odierne disposizioni ambientali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone industriale - area lavorazione/ assemblaggio/ imballaggio	sup lorda di pavimento	1.700,00	1,00	1.700,00
Capannone industriale - servizi igienici in piano terra	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
Capannone industriale - locale showroom piano terra - area ristoro	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
Capannone industriale - locali ufficio in piano primo	sup lorda di pavimento	340,00	1,00	340,00
Capannone industriale - lastrico solare e terrazzini in piano primo	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
Locale di deposito in piano terra	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Area scoperta pertinenziale	sup reale lorda	3.005,00	1,00	3.005,00
		5.486,00		5.486,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Appezamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra**

Il corpo oggetto di valutazione di cui infra comprende alcuni immobili a destinazione agricola costituenti parte dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato industriale di cui al corpo A.

La superficie, di complessivi mq. 286,00 circa, ha giacitura pavimentata in asfalto grezzo risulta parzialmente delimitata dalla recinzione dipartentesi sul fronte sud del confinante mappale 102, con sviluppo verso il rivolto sul fronte Est.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **286,00**

Condizioni generali dell'immobile: Ad oggi tale area risulta occupata da materiali di scarto e rifiuti, nonché da piante spontanee infestanti, tutte situazioni che ne precludono negativamente l'utilizzo.

Si renderà quindi necessario procedere allo sgombero dei materiali ed alla pulizia delle superficie per il ripristino delle normali condizioni igienico sanitarie e di decoro.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo facente parte dell'area	sup reale lorda	286,00	1,00	286,00

scoperta pertinenziale del fabbricato industriale				
			286,00	286,00

Descrizione: di cui al punto **Appezamenti di terreno agricolo**

Il corpo oggetto di valutazione di cui infra comprende alcuni immobili a destinazione agricola, confinanti direttamente sul fronte Ovest con i corpi A e B.

La superficie, di complessivi mq. 6.670,00 circa, ha giacitura acclive a partire dalla sede stradale della S.P. Ovada - Novi, caratterizzata dalla presenza di alberi ad alto fusto e vegetazione spontanea infestante. Una modesta porzione del mappale 103, a seguito degli accertamenti, costituisce parte del piazzale circostante al fabbricato di cui al corpo A;

Tale area, di mq. 600,00 circa, non risulta essere identificata catastalmente al NCT, come è desumibile dalla sovrapposizione della vista della mappa ortofotografica allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **6.670,00**

Condizioni generali dell'immobile: La situazione dei luoghi accertata in sito denota uno stato di abbandono ed inutilizzo ai fini agricoli della maggior pezza di superficie degli immobili costituenti il corpo di valutazione; necessiterà procedere all'attuazione delle eventuali opportune lavorazioni per la riattivazione dei fondi agricoli mediante taglio e sgombero della vegetazione spontanea presente al fine della coltivazione a seminativo della superficie effettivamente a destinazione agricola.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo soggetto a vincolo per verde pubblico	sup reale lorda	6.670,00	1,00	6.670,00
		6.670,00		6.670,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Ovada.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Ovada ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre I - 2024
 Provincia di Alessandria
 Comune di Ovada;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fascia periferica / Frazione Costa - zone Nord ed Est
 Codice di zona: D1

Destinazione commerciale:

Magazzini

Valore minimo: €/mq. 285,00

Valore massimo: €/mq. 475,00

Negozi

Valore minimo: €/mq. 475,00

Valore massimo: €/mq. 950,00

Destinazione commerciale:

Uffici:

Valore minimo: €/mq. 710,00

Valore massimo: €/mq. 1000,00

Destinazione produttiva

Capannoni industriali

Valore minimo: €/mq. 190,00

Valore massimo: €/mq. 265,00 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendita immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 937.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone industriale - area lavorazione/ assemblaggio/ imballaggio	1.700,00	€ 300,00	€ 510.000,00
Capannone industriale - servizi igienici in piano terra	30,00	€ 380,00	€ 11.400,00
Capannone industriale - locale showroom piano terra - area ristoro	250,00	€ 500,00	€ 125.000,00
Capannone industriale - locali ufficio in piano primo	340,00	€ 700,00	€ 238.000,00
Capannone industriale - lastrico solare e terrazzini in piano primo	146,00	€ 150,00	€ 21.900,00
Locale di deposito in piano terra	15,00	€ 50,00	€ 750,00
Area scoperta pertinenziale	3.005,00	€ 10,00	€ 30.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 937.100,00

Valore corpo	€ 937.100,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 937.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 937.100,00

Appezamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo facente parte dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato industriale	286,00	€ 10,00	€ 2.860,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.860,00
Valore corpo	€ 2.860,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.860,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.860,00

Appezamenti di terreno agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.670,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo soggetto a vincolo per verde pubblico	6.670,00	€ 1,00	€ 6.670,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.670,00
Valore corpo	€ 6.670,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.670,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.670,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato produttivo / commerciale con area scoperta pertinenziale	Opifici [D1]	5.486,00	€ 937.100,00	€ 937.100,00
Appezamenti di terreno scoperto destinati ad area di manovra	agricolo	286,00	€ 2.860,00	€ 2.860,00
Appezamenti di terreno agricolo		6.670,00	€ 6.670,00	€ 6.670,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 141.994,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Incremento valore per cabina di verniciatura (generatore, quadro di comando e canalizzazioni)	€ 20.000,00
Incremento valore per piattaforma elevatrice fissa per carico materiali ed imballaggi (piattaforma con comando elettrico)	€ 9.000,00
Incremento valore impianto aspirazione segatura lavorazione legname (aspiratore, canalizzazione e silos di raccolta)	€ 15.000,00
Incremento valore per impianto rifornimento carburante (serbatoio e stazione di pompaggio)	€ 5.000,00
Incremento di valore impianto riscaldamento interno (generatore e canalizzazioni di distribuzione)	€ 25.000,00
Incremento valore per scaffalature fisse interne	€ 20.000,00
Deprezzamento per interventi di bonifica area esterna ed interna (smaltimento materiali e rifiuti di varia natura (vetro, legno, metallo, RAEE)	€ -30.000,00
Deprezzamento per interventi di regolarizzazione edilizio urbanistica in relazione alle situazione di abuso accertate (quantificabili nella percentuale del 15% circa sul valore globale del corpo A)	€ -140.565,00
Spese professionali per regolarizzazione catastale	€ -3.000,00
Spese professionali per predisposizione attestazione di prestazione energetica	€ -800,00
Spese professionali per regolarizzazione voltture intestazioni immobili NCT	€ -800,00
Arrotondamento per difetto	€ -470,50
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 723.000,00

Acqui Terme, li 05-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

Fabrizio Grillo