

---

# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO VALTELLINESE SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **341/2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Fabbricati per attività agricole**  
**Lotto 002 - Terreno**

**Esperto alla stima:** Geom. Mariano Ghio  
**Codice fiscale:** GHIMRN55C30F965Q  
**Studio in:** Via Girardengo 105 - Novi Ligure  
**Telefono:** 0143 322096  
**Email:** marianoghio@libero.it  
**Pec:** mariano.ghio@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Strada Molino 36 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fabbricati per attività agricole

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10] e opificio (D1)

- [REDACTED]  
Scivia,  
foglio 11, particella 216, subalterno 1, indirizzo Strada Molino 36, piano T-1, comune c243, categoria D/10, rendita € € 27.924,00
- [REDACTED]  
Scivia,  
foglio 11, particella 216, subalterno 2, indirizzo Strada Molino 36, piano T, comune c243, categoria D/10, rendita € € 27.924,00

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** A - terreno agricolo

**Categoria:** agricolo

- [REDACTED]  
Scivia,
- sezione censuaria C243, foglio 11, particella 44, qualità semin. irriguo, classe 1, superficie catastale 9750, reddito dominicale: € 168,69, reddito agrario: € 83,09,

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Strada Molino 36 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fabbricati per attività agricole (D10) e opificio (D1)

**Occupato** dalla Società Esecutata, in qualità di proprietaria degli immobili.

Esiste contratto di locazione ultranovantennale stipulato in data 16/02/2011 a rogito Notaio Carnevale Ricci Marziano, trascritto a Tortona il 01/03/2011 ai nn.773/549  
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: trattasi di locazione alla società "[REDACTED]" con sede in San Martino Siccomario (PV) della copertura del fabbricato principale sub. 1 e del fabbricato sub. 2 per l'istallazione di impianto fotovoltaico.

Tipologia contratto: locazione ultranovantennale

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

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** A - terreno agricolo

**Occupato** dalla Società esecutata , in qualità di proprietaria dell'immobile

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

**Bene:** Strada Molino 36 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fabbricati per attività agricole (D10) e opificio (D1)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Molino 36 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fabbricati per attività agricole (D10) e opificio (D1)

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Terreno

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5 Comproprietari

**Beni:** Strada Molino 36 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fabbricati per attività agricole

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** A - terreno agricolo

Comproprietari:

### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Molino 36 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fabbricati per attività agricole

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** A - terreno agricolo

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Molino 36 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fabbricati per attività agricole (D10) e opificio (D1)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** A - terreno agricolo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Strada Molino 36 - Castelnuovo Scivria (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Fabbricati per attività agricole (D10) e opificio (D1)

**Valore complessivo intero: € 2.386.885,00**

**Lotto:** 002 - Terreno

**Valore complessivo intero: € 21.808,56**

Beni in **Castelnuovo Scivia (AL)**  
Strada Molino 36

**Lotto: 001**



**Sub2 - D1**

**Sub. 1 - D10**

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

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

**Identificativo corpo: A - Fabbricati per attività agricole.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] e opificio (D1) siti in Strada Molino 36**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: 96005180060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
foglio 11, particella 216, subalterno 1, indirizzo Strada Molino 36, piano T-1, comune c243, categoria D/10, rendita € € 27.924,00

Derivante da:

- variazione nel classamento del 16/05/2012 prot. AL0143191
- diversa distribuzione degli spazi interni del 08/06/2011 prot. AL0217893
- variazione nel classamento del 17/02/2011 prot. AL0087359
- variazione toponomastica del 02/02/2011 prot. AL0049429
- tipo mappale per soppressione mapp. 43 del 21/05/2010 prot. AL0129854
- impianto meccanografico del 20/06/1984 - costituzione del 03/06/2010 prot. AL0144124

Confini: Strada Molino - strada comunale per Casei Gerola - mapp. 44,46,45,186

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Gli edifici in oggetto sono ubicati nel territorio extraurbano, a confine con il comune di Alzano, in area definita dal Piano Regolatore Generale come "zona agricola".

L'accesso ai beni avviene dalla strada Comunale per Casei Gerola.

Si segnala inoltre la breve distanza degli immobili dal casello autostradale di Casei Gerola.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi esterni ed interni al complesso produttivo.

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

**Principali collegamenti pubblici:** casello autostradale A7 Km. 5

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** dalla Società eseguita in qualità di proprietaria.

Esiste contratto di locazione ultranovantennale stipulato in data 16/02/2011 a rogito Notaio Carnevale Ricci Marziano, trascritto a Tortona il 01/03/2011 ai nn.773/549, con contratto di locazione stipulato in data 16/02/2011.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Trattasi di locazione alla società ██████████ con sede in San Martino Siccomario (PV) della copertura del fabbricato principale sub. 1 e del fabbricato sub. 2 per l'installazione di impianto fotovoltaico.

Si riporta integralmente quanto indicato nella nota di trascrizione, con evidenziate e sottolineate per parti significative ai fini della procedura:

“LA ██████████ (PARTE AFFITTANTE),  
 RAPPRESENTATA, QUALE PROPRIETARIA DEL CAPANNONE SITO IN CASTELNUOVO SCRIVIA STRADA PROVINCIALE 90 PER MOLINO DEI TORTI N.36, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: **FOGLIO 11 MAPPALE 216 SUBALTERNO 1 STRADA MOLINO SNC - PIANO T-1 CAT.D/10 RENDITA CATASTALE EURO 23.182,00; FOGLIO 11 MAPPALE 216 SUBALTERNO 2 STRADA MOLINO SNC - PIANO T CAT.D/1 RENDITA CATASTALE EURO 90,00.** COERENZE: STRADA PROVINCIALE, STRADA COMUNALE ALZANO SCRIVIA- CASEI GEROLA E PROPRIETA' AI MAPPALI 44, 45 E 186. SALVO ERRORI E COME IN FATTO. CONCEDE IN AFFITTO IL LASTRICO SOLARE DI SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 5.500 (CINQUEMILACINQUECENTO) CALPESTABILE DI CUI AL CAPANNONE SOPRA MENZIONATO AL FINE DI COSTRUIRE ESCLUSIVAMENTE UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI POTENZA PARI A 480 KWP, INSTALLATO SU STRUTTURE INCLINATE A 15 (QUINDICI GRADI) IN FERRO ZINCATO A CALDO ANCORATO ALLA SUPERFICIE SECONDO LE DIRETTIVE DETERMINATE DAL COSTRUTTORE DELLO STABILE MAGNETTI S.P.A.; \* UNA PORZIONE DI CABINA ELETTRICA DELLE DIMENSIONI DI METRI QUADRATI 10,44 (M.3,60 X M.2,90) DOVE POSIZIONARE LE APPARECCHIATURE TECNICHE COLLEGATE ALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO, ALLA SOCIETA' 4 EFFE S.R.L. (PARTE AFFITTUARIA) CHE COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA. 1) DURATA LA LOCAZIONE HA LA DURATA DI ANNI 21 (VENTUNO) E DECORRE DALLA DATA ODIERNA E, ALLA SCADENZA LA PARTE AFFITTANTE, POTRA' SCEGLIERE: 1) SE FAR DECADERE IL CONTRATTO SENZA SUBENTRARE NELLA GESTIONE E PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA; 2) SE FAR DECADERE IL CONTRATTO E QUINDI SUBENTRARE NELLA GESTIONE E NELLA PROPRIETA' DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI REALIZZATI, ASSUMENDOSI TUTTI GLI ONERI DI GESTIONE E DEL SUCCESSIVO SMANTELLAMENTO, RISERVANDOSI L' INCASSO DELLE RELATIVE ENTRATE NELLA VENDITA DELLA CORRENTE ELETTRICA; 3) SE DARE LA POSSIBILITA' ALLA PARTE AFFITTUARIA, DI RINNOVARE IL CONTRATTO PER ALTRI CINQUE ANNI AL CANONE STABILITO DI EURO 14.000,00 (QUATTORDICIMILA) ANNUI OPPORTUNAMENTE AGGIORNATO, AI SENSI DI LEGGE, CON LE VARIAZIONI DEGLI INDICI ISTAT VERIFICATISI. NEI CASI INDICATI AI PUNTI 1 E 3 DEL PRESENTE ARTICOLO, LA PARTE AFFITTUARIA DOVRA' FARSÌ CARICO DELLA GESTIONE E DELLO SMANTELLAMENTO FINALE DI TUTTI GLI IMPIANTI CON RIPRISTINO COME SOPRA DELLO STATO DI FATTO DELLE COPERTURE E DEI LUOGHI DI INTERVENTO COME IN ESSERE ALLO STATO ATTUALE, ENTRO 6 (SEI MESI) DALLA FINE DEL CONTRATTO, SOLLEVANDO L' AFFITTANTE DA OGNI INCOMBENZA ED ONERE. 2) CANONE DI LOCAZIONE IL CANONE

STABILITO DI TOTALI EURO 196.000,00 (CENTONOVANTASEIMILA) OLTRE IVA DI LEGGE VERRA' CORRISPOSTO NELLA SEGUENTE MANIERA: \* EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA) OLTRE IVA DI LEGGE VIENE CORRISPOSTO IN UN UNICA SOLUZIONE A PRESENTAZIONE DI FATTURA AL MOMENTO DELLA FIRMA DI QUESTO CONTRATTO TRAMITE ASSEGNI CIRCOLARI EMESSI DAL CREDITO ARTIGIANO SOCIETA' PER AZIONI, AGENZIA DI PAVIA: - N.6-983350509-11 DELL IMPORTO DI EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA); - N.6-983350510-12 DELL IMPORTO DI EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA); - N.6-983350511-00 DELL IMPORTO DI EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA); - N.6-983350512-01 DELL IMPORTO DI EURO 18.000,00 (DICIOTTOMILA); \* EURO 56.000,00 (CINQUANTASEIMILA) OLTRE IVA DI LEGGE TRAMITE ASSEGNO CIRCOLARE AL MOMENTO DELL ALLACCIO DA PARTE DEL GSE E COMUNQUE NON OLTRE IL 31 DICEMBRE 2011 3) GARANZIE GENERICHE LA SUPERFICIE DEL TETTO OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO VIENE CONCESSA IN AFFITTO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA E PERTANTO SONO A CARICO DELLA PARTE AFFITTUARIA TUTTE LE SPESE PER LA COSTRUZIONE DEGLI IMPIANTI CHE LA STESSA VORRA' ESEGUIRE, NONCHE' LE SPESE DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DELL IMPIANTO FOTOVOLTAICO. LA PARTE AFFITTUARIA DICHIARA DI AVER ACCURATAMENTE ESAMINATO LA SUPERFICIE OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO E DI AVERLA TROVATA ADATTA AL PROPRIO USO. LA PARTE AFFITTANTE, IN PERSONA DI CHI SOPRA, FA CONSTARE, E LA PARTE AFFITTUARIA NE PRENDE ATTO, CHE SUL BENE IMMOBILE SUDESCRITTO GRAVA UN IPOTECA DI EURO 2.880.000,00 ISCRITTA PRESSO L 'UFFICIO DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA SEZIONE STACCATA DI TORTONA IN DATA 23 LUGLIO 2009 AI N.2820/457. LA PARTE AFFITTUARIA SOLLEVA SIN DA ORA LA PARTE AFFITTANTE DA OGNI RESPONSABILITA' PER DIFETTI E/O MAL FUNZIONAMENTO DELL ' IMPIANTO FOTOVOLTAICO, QUALI EVENTUALI DANNI DERIVANTI DA AGENTI ATMOSFERICI, MANCANZA DI CORRENTE ELETTRICA, SBALZI DI TENSIONE ELETTRICA, E/O ATTI DI RODITORI O ALTRE CAUSE. 4) ASSICURAZIONI LA PARTE AFFITTUARIA SI IMPEGNA NEI CONFRONTI DELLA PARTE AFFITTANTE A STIPULARE I SEGUENTI CONTRATTI DI ASSICURAZIONE CON DECORRENZA IMMEDIATA: \* ASSICURAZIONE PER GLI EVENTUALI DANNI PRODOTTI DALL ' IMPIANTO E LORO USO AL LASTRICO SOLARE, AL FABBRICATO, AL PIAZZALE ED A BENI E MERCI SOTTOSTANTI; \* ASSICURAZIONE PER RESPONSABILITA' CIVILE PER DANNI ARRECATI A TERZI DALL' IMPIANTO STESSO. 5) PATTI PARTICOLARI LA PARTE AFFITTANTE GARANTISCE ALLA PARTE AFFITTUARIA E/O A PERSONA DA ESSA INCARICATA, LA POSSIBILITA' DI ACCESSO ALL AREA DEL TETTO E CABINA IN ORARIO DI APERTURA DELLA STRUTTURA. LA PARTE AFFITTUARIA GARANTISCE CHE SARANNO PIENAMENTE RISPETTATE TUTTE LE NORME DI LEGGE PRO TEMPORE VIGENTI, E IN MODO PARTICOLARE QUELLE INERENTI LA TUTELA DELL' AMBIENTE E LA SICUREZZA SUI POSTI DI LAVORO. LA PARTE AFFITTUARIA SOLLEVA LA PARTE AFFITTANTE DA OGNI INCOMBENZA TECNICO AMMINISTRATIVA AL FINE DI OTTENERE I NECESSARI PERMESSI AUTORIZZATIVI PER REALIZZARE L 'IMPIANTO IN OGGETTO. LA PARTE AFFITTUARIA GARANTISCE CHE PRODURRA' ALLA PARTE AFFITTANTE, PRIMA DI AVVIARE I LAVORI, SPECIFICA RELAZIONE STATICA A FIRMA DI INGEGNERE ABILITATO, CHE COMPROVI CHE I SOVRACCARICHI SUI TETTI, E LE OPERE STRUTTURALI TUTTE CHE VERRANNO REALIZZARE PER L ' ANCORAGGIO DEI PANNELLI NON COSTITUISCONO PREGIUDIZIO STATICO AL FABBRICATO IN OGGETTO E/O A PARTI STRUTTURALI SPECIFICHE. LA PARTE AFFITTUARIA SI ACCOLLA FIN D 'ORA QUALSIASI RESPONSABILITA' DERIVANTE DA FURTI, DANNI, INFORTUNI O ALTRE VIOLAZIONI DI NORME, SIA DURANTE L ' INSTALLAZIONE, SIA DURANTE EVENTUALI OPERAZIONI DI MANUTENZIONE O RIPARAZIONE, SIA A CAUSA DI EVENTI METEOROLOGICI PER TUTTA LA DURATA DEL CONTRATTO. AI FINI DELLA REGISTRAZIONE SI CHIEDE L APPLICAZIONE DELL 'IMPOSTA DI REGISTRO DELL 1% A SEGUITO DELL 'ASSOGGETTAMENTO AD IVA DEL CANONE, SU ESPLICITA OPZIONE DELLA PARTE EFFETTUANTE, COME DA DECRETO LEGISLATIVO 223/2006. IMPOSTE E SPESE DEL PRESENTE CONTRATTO E DELLE FORMALITA' SI DICHIARANO AD ESCLUSIVO CARICO DELL' AFFITTUARIO, DANDOSI ATTO, AI FINI DELLA REGISTRAZIONE, CHE NESSUN RAPPORTO DI INFRAGRUPPO INTERCORRE FRA LE PARTI. LE PARTI ACCONSENTONO CHE LA PRESENTE CONVENZIONE VENGA TRASCRITTA PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' .

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere:

Costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Castelnuovo Scriva, a rogito di Not. Carnevale Ricci Marziano in data 27/03/2009 trascritto a Tortona in data 08/04/2009 ai nn. 1350/935.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere:

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto) a favore di [REDACTED] con sede in San Martino Siccomario (PV) e [REDACTED] con sede in Roma, a rogito di Not. Franco Borghero in data 20/10/2011 ai nn. 57447/20334; trascritto a Tortona in data 11/11/2011 ai nn. 3674/2573.

Si riporta integralmente quanto indicato nella nota di trascrizione, con evidenziate per parti significative ai fine della procedura:

*“PREMESSO CHE - IL PRODUTTORE HA PRESENTATO ALL'ENEL ISTANZA DI CONNESSIONE ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA SITO NEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA (ALESSANDRIA); - IL PRODUTTORE, CON L'ACCETTAZIONE DEL PREVENTIVO PER LA CONNESSIONE REDATTO DA ENEL, TENUTO CONTO DI QUANTO DISPOSTO DALLA DELIBERA ARG/ELT N. 99/08, SI E' IMPEGNATO A RICHIEDERE LE AUTORIZZAZIONI RIGUARDANTI LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DI RETE PER LA CONNESSIONE (DI SEGUITO "IMPIANTO"), NONCHE' AD ACQUISIRE, ANCHE NELL'INTERESSE DELL'ENEL LE RELATIVE SERVITU' DI ELETTRODOTTO; - IL PRODUTTORE HA OTTENUTO DALLA PARTE CONCEDENTE IL CONSENSO A COSTITUIRE A FAVORE DELL'IMPIANTO LA RELATIVA SERVITU' DI ELETTRODOTTO; - A TAL FINE SI RENDE QUINDI NECESSARIO PROCEDERE ALLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO; TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE. ART. 1. LE PREMESSE E GLI ALLEGATI FANNO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO. ART. 2. LA PARTE CONCEDENTE COSTITUISCE A FAVORE DEL PRODUTTORE E DELL' ENEL, CHE ACCETTANO, LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DELL'IMPIANTO, DELLA CUI CONSISTENZA E DEL CUI TRACCIATO, COME RIPORTATO NELL'ESTRATTO DI MAPPA E NELLA PLANIMETRIA ALLEGATI AL PRESENTE ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C", DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA. L'IMPIANTO SARA' COSTRUITO DAL PRODUTTORE ED ENTRERA' A FAR PARTE DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE DI ENEL E SARA', QUINDI, DA QUEST' ULTIMA ESERCITO. L' IMPIANTO, DENOMINATO T0227793 E' COSTITUITO DA: - UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE E CONSEGNA DELL' ENERGIA ELETTRICA ENTRO LOCALE PREDISPOSTO DAL PRODUTTORE: IL LOCALE HA LE DIMENSIONI DI M 3,60 X 4,33 CON ALTEZZA M. 2,94 CIRCA; - UN TRATTO DI LINEA ELETTRICA SOTTERRANEA ALLA TENSIONE DI 230/400 V POSTA, TENUTO CONTO DELL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI, AD UNA PROFONDITA' DI CIRCA M 1 (UNO) E COSTITUITA DA N. 2 (DUE) CAVI SOTTERRANEI POSATI IN UN UNICO SCAVO. L'IMPIANTO INTERESSA, NELLA CONSISTENZA DI SEGUITO RIPORTATA, GLI IMMOBILI SOTTO INDICATI DI PROPRIETA' DELLA DITTA CONCEDENTE SITI IN COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA (AL), MEGLIO RAFFIGURATI NELL'ESTRATTO DI MAPPA E NELLA PLANIMETRIA COME SOPRA ALLEGATI AL PRESENTE ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C" E PIU' PRECISAMENTE: - SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LINEE SOTTERRANEE: SU PARTE DELL'AREA DI PERTINENZA DI FABBRICATO CONFINANTE NEL SUO INSIEME CON LA STRADA COMUNALE PER CASEI GEROLA, LA STRADA PROVINCIALE PER MOLINO, I MAPPALI 44, 45 E 186 TUTTI DEL FOGLIO 11 E CENSITA, UNITAMENTE AL PREDETTO FABBRICATO, AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA COME SEGUE: - **CATASTO FABBRICATI FOGLIO 11, MAPPALE 216, SUBALTERNO 1, STRADA MOLINO N. 36, PIANO T-1, CATEGORIA D/10, RENDITA CATASTALE EURO***

27.924,00 - CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI D.M. 701/94; PARTE E AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA COME SEGUE: - **CATASTO TERRENI FOGLIO 11, MAPPAL 216, ENTE URBANO DI ETTARI 01, ARE 84, CENTIARE 00**; PARTE; NONCHE' SU PARTE DI APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 9.750 (NOVEMILASETTECENTOCINQUANTA) CONFINANTE CON LA STRADA COMUNALE PER CASEI GEROLA, I MAPPALI 46, 174, 50, 148, 47, 46, 45 E 216 TUTTI DEL FOGLIO 11 E CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA COME SEGUE: - **CATASTO TERRENI FOGLIO 11, MAPPAL 44**, SEMINATIVO IRRIGUO, CLASSE 1, ETTARI 00, ARE 97, CENTIARE 50, R.D. EURO 168,69, R.A. EURO 83,09; PARTE LUNGHEZZA LINEA SOTTERRANEA METRI 10 (DIECI) - LARGHEZZA FASCIA ASSERVITA LATO ESTERNO ASSE CAVIDOTTO INTERRATO METRI 2 (DUE) AREA TOTALE ASSERVITA METRI QUADRATI 40 (QUARANTA) - SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LOCALE CABINA: SU FABBRICATO CABINA ENEL CONFINANTE CON IL MAPPAL 216 SUBALTERNO 1 DEL FOGLIO 11 A QUATTRO LATI E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA COME SEGUE: - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 11, MAPPAL 216, SUBALTERNO 2, STRADA MOLINO SNC, PIANO T, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 90,00. I FONDI SUI QUALI VIENE COSTITUITA LA SERVITU' SOPRA SPECIFICATA, HANNO LE SEGUENTI CARATTERISTICHE: AREA DESTINATA A SERVIZI CONNESSI ALL ATTIVITA' INDUSTRIALE LEGATA ALLA [REDACTED] L 'ACCESSO DEL LOCALE ADIBITO A CABINA ELETTRICA HA LUOGO DALLA PUBBLICA STRADA PER CASEI GEROLA TRAMITE ACCESSO DIRETTO, SECONDO IL PERCORSO EVIDENZIATO NELLA SUCCITATA PLANIMETRIA, TRAMITE UNA PORTA ATTA AL PASSAGGIO DELLE PERSONE E DELLE VARIE APPARECCHIATURE DELLA CABINA. L'INGRESSO AL LOCALE VIENE RISERVATO ESCLUSIVAMENTE AL PERSONALE ESERCENTE L 'IMPIANTO. IL LOCALE MISURE, ADIACENTE ALLA CABINA ELETTRICA E' ACCESSIBILE SIA ALL' ESERCENTE L IMPIANTO CHE AL PRODUTTORE. LE OPERE MURARIE COSTITUENTI IL LOCALE RESTANO DI PROPRIETA' DEL CONCEDENTE CHE NE CURERA' LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU SEGNALAZIONE DELL ENEL, NEL CASO SI MANIFESTASSE IL PERICOLO DI DANNI ALLE APPARECCHIATURE INSTALLATE NELLA CABINA. LE APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ACCESSORIE MEDIANTE LE QUALI SI ESERCITA LA PRESENTE SERVITU' SONO DI PROPRIETA' DELL 'ENEL, CHE SI RISERVA LA FACOLTA' DI APPRONTARVI EVENTUALI MODIFICHE E ADEGUAMENTI DI LEGGE. LE SERVITU' COSTITUITE COL PRESENTE ATTO DURERANNO PER TUTTO IL TEMPO IN CUI L 'ENEL, O CHI PER ESSO, AVRA' LA NECESSITA' DI ESERCIRE L IMPIANTO, INDIPENDENTEMENTE DALL 'ESISTENZA E DALL ESERCIZIO DELL' IMPIANTO DI PRODUZIONE ELETTRICA E DELLA PARTE DI CABINA GESTITA DAL PRODUTTORE. CESSANDO L' UTILIZZO DELLA CABINA DA PARTE DI ENEL O CHI PER ESSO, IL LOCALE RITORNERA' GRATUITAMENTE NELLA PIENA DISPONIBILITA' DEL CONCEDENTE. ART. 3: LA PARTE CONCEDENTE CONFERISCE AL PRODUTTORE E SUOI AVENTI CAUSA, A TITOLO DI SERVITU', IL DIRITTO DI COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE APPARECCHIATURE DI TRASFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA NEL LOCALE DI CUI ALLA PREMessa, CHE ASSUME PERTANTO LA DESTINAZIONE A CABINA ELETTRICA, NONCHE' IL DIRITTO DI PASSAGGIO DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE DI COLLEGAMENTO DELLA CABINA ALLE RETI DELL'ENEL DI MEDIA E DI BASSA TENSIONE E DELLE CONDUTTURE DI DISTRIBUZIONE DELLE UTENZE. PER EFFETTO DELLA PATTUITA SERVITU', IL PRODUTTORE E L ENEL POTRANNO INSTALLARE OD INFIGGERE NEL PREDETTO LOCALE LE APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ACCESSORIE, NECESSARIE ALL'ESERCIZIO, POTRANNO POSARE ED ADDURRE AL LOCALE LE CONDUTTURE ELETTRICHE DI CUI SOPRA SECONDO IL TRACCIATO TECNICAMENTE PIU' IDONEO, POTRANNO INFIGGERE DISPERSORI PER L'IMPIANTO DI MESSA A TERRA SECONDO LE NORME DEL COMITATO ELETTRICO ITALIANO ED INOLTRE FAR ACCEDERE IL PROPRIO PERSONALE AL LOCALE DI CUI TRATTASI, IN QUALSIASI MOMENTO. ART. 4: LA SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO E' INAMOVIBILE E, QUINDI, LA PARTE CONCEDENTE RINUNCIA AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' RICONOSCIUTE DALL ART. 122 R.D. N. 1775/1933. ART. 5: LA SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO CONFERISCE: AL PRODUTTORE LE FACOLTA' DI: - FAR ACCEDERE SUL FONDO ASSERVITO PER LA COSTRUZIONE DELL IMPIANTO IL PROPRIO PERSONALE E/O CHI PER ESSO, ANCHE CON I MEZZI D OPERA E DI TRASPORTO; - SCAVARE NEL PUNTO INDICATO SULL ALLEGATO "B" PER LA POSA DELLE TUBAZIONI A SERVIZIO DELLE NUOVE LINEE IN BASSA TENSIONE, ED INOLTRE ESEGUIRE TUTTI QUEI LAVORI NECESSARI PER LA MESSA IN OPERA DELL IMPIANTO INDICATO NEL PRECEDENTE ART. 2; - DERAMIFICARE E/O ABBATTERE QUELLE PIANTE CHE POSSANO ESSERE DI IMPEDIMENTO ALLA REALIZZAZIONE DELL IMPIANTO. IN TALE CASO, IL LEGNAME ABBATTUTO RIMANE A DISPOSIZIONE DELLA PARTE CONCEDENTE. ALL ENEL LE

FACOLTA' DI: - FAR ACCEDERE, IN QUALSIASI MOMENTO E SENZA PREAVVISO ALCUNO, SUL FONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE E/O CHI PER ESSO, ANCHE CON I MEZZI D OPERA E DI TRASPORTO, PER L ESPLETAMENTO DELL 'ATTIVITA' DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE, ORDINARIA E STRAORDINARIA, DELL IMPIANTO; - CAMBIARE O MODIFICARE O AUMENTARE IL NUMERO ED ANCHE LA SEZIONE DEI CAVI, DEI SOSTEGNI E DEI LORO ACCESSORI, PROVVEDENDO A CORRISPONDERE, IN CASO DI AGGRAVIO, LA RELATIVA INDENNITA' ALLA PARTE CONCEDENTE; - DERAMIFICARE E/O ABBATTERE QUELLE PIANTE CHE, AD ESCLUSIVO GIUDIZIO DI ENEL, POSSANO ESSERE DI IMPEDIMENTO ALL ESERCIZIO DELL IMPIANTO. IN TALE CASO, IL LEGNAME ABBATTUTO RIMANE A DISPOSIZIONE DELLA PARTE CONCEDENTE. ART. 6: IL PRODUTTORE SI OBBLIGA: - A RIPRISTINARE E GARANTIRE LO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DEGLI SCAVI CHE DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI ED IN PARTICOLARE DEL MANTO BITUMINOSO NEL PUNTO ESTERNO ALLA CABINA COME DA INDICAZIONI RIPORTATE SULL ALLEGATO "B". ART. 7: LA PARTE CONCEDENTE SI OBBLIGA : - A CONSENTIRE A ENEL ED AL PRODUTTORE DI ESERCITARE LE FACOLTA' SOPRADETTE; - A NON ESEGUIRE OPERE O SCAVI CHE POSSANO COMPROMETTERE LA SICUREZZA DELL IMPIANTO; - A NON PIANTARE ALBERI DI ALTO FUSTO A MENO DI 4 METRI DALLA FASCIA ASSERVITA; - A NON ERIGERE MANUFATTI DI QUALUNQUE GENERE E A NON COLLOCARE O FAR COLLOCARE DA TERZI CONDUTTURE INTERRATE O ALTRE OPERE IN PROSSIMITA' DELLA FASCIA ASSERVITA SENZA AVERNE PREVIAMENTE RICHIESTO AD ENEL LA VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON L' IMPIANTO. ART. 8: QUALSIASI RESPONSABILITA' CONNESSA E CONSEGUENTE ALLA COSTRUZIONE DELL 'IMPIANTO E' A CARICO DEL PRODUTTORE, MENTRE RIMANE A CARICO DI ENEL QUALSIASI RESPONSABILITA' CONNESSA E CONSEGUENTE ALL ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE O ALLA MODIFICA DELL IMPIANTO. ART. 9: I DANNI SUBITI DALLA PARTE CONCEDENTE DURANTE LA FASE DI COSTRUZIONE SONO A CARICO DEL PRODUTTORE, MENTRE QUELLI CONSEGUENTI ALL ESERCIZIO DELL 'IMPIANTO SONO A CARICO ENEL. IN ENTRAMBI I CASI, I DANNI SARANNO VALUTATI E LIQUIDATI, DOPO L 'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI COSTRUZIONE O DI ESERCIZIO. IL PRODUTTORE SI OBBLIGA A METTERE IN RIPRISTINO I MANUFATTI EVENTUALMENTE MANOMESSI O DANNEGGIATI DURANTE LA COSTRUZIONE DELL 'IMPIANTO. ART. 10: QUALE INDENNITA' PER LA SERVITU' COSI' COME COSTITUITA, TENUTO CONTO DI TUTTE LE FACOLTA' E GLI OBBLIGHI PREVISTI DAL PRESENTE ATTO, IL PRODUTTORE HA CORRISPOSTO ALLA PARTE CONCEDENTE, LA SOMMA DI EURO 30.000,00 (TRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE AD IVA IN MISURA DI LEGGE, OVE DOVUTA, DI CUI EURO 8.950,00 (OTTOMILANOVECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE AD IVA IN MISURA DI LEGGE, RIFERITE ALLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO SUL LOCALE CABINA ED EURO 21.050,00 (VENTUNOMILACINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO) RIFERITE ALLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LINEE SOTTERRANEE. LA PARTE CONCEDENTE CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO RILASCIATA AL PRODUTTORE AMPIA E DEFINITIVA QUIETANZA DI SALDO, CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE ED ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' PER IL DIRIGENTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO COMPETENTE. ART. 11: LA PARTE CONCEDENTE DICHIARA DI AVERE LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DEI FONDI E CHE SUGLI STESSI NON GRAVANO DIRITTI INCOMPATIBILI CON LA SERVITU' COSTITUITA. LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE INOLTRE: CHE L'IMMOBILE DA ADIBIRE A LOCALE CABINA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E' STATO COSTRUITO IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) IN DATA 8 APRILE 2009 PROTOCOLLO N.7/09 E CHE A TUTT'OGGI NON E' STATO OGGETTO DI VARIANTI PER LE QUALI SIA RICHIESTO IL RILASCIO D ULTERIORI CONCESSIONI IN SANATORIA O DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DI CUI ALL'ART. 41, 1 COMMA, DELLA LEGGE 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. PER EFFETTO DI QUANTO SOPRA LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE L ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. PER OGNI CASO D EVIZIONE O PER QUALUNQUE PRETESA O MOLESTIA DI TERZI. PER EFFETTO DI QUANTO SOPRA, LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE IL PRODUTTORE ED ENEL, CIASCUNA IN RELAZIONE ALLE FACOLTA' RICONOSCIUTE AGLI STESSI DAL PRESENTE ATTO, PER OGNI CASO DI EVIZIONE O PER QUALSIASI PRETESA O MOLESTIA DA PARTE DI TERZI, IVI COMPRESI CONDUTTORI O COLONI, CHE, A QUALSIASI TITOLO, POSSANO VANTARE DIRITTI SUL FONDO O SULL 'INDENNITA' CORRISPOSTA PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' STESSA. ART. 12: LA PARTE CONCEDENTE SI OBBLIGA A TRASFERIRE AGLI EVENTUALI SUCCESSORI, ACQUIRENTI O AVENTI CAUSA PER QUALSIASI TITOLO, NESSUNO ESCLUSO, LA SERVITU' ED I PATTI DI CUI AL PRESENTE ATTO FACENDONE MENZIONE NELL'ATTO TRASLATIVO O COSTITUTIVO DEL DIRITTO REALE. ART. 13: TUTTE LE SPESE, ADEMPIMENTI ED ONERI FISCALI RELATIVI AL

PRESENTE ATTO SONO A CARICO DEL PRODUTTORE. ART. 14: IL CONCEDENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DEGLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI TUTELA DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI DI CUI AL DM 29 MAGGIO 2008 DEL MINISTERO DELL AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE "APPROVAZIONE DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO PER GLI ELETTRODOTTI" PUBBLICATO IN G.U. N 164 DEL 29 MAGGIO 2008. IN PARTICOLARE SI RICHIAMA QUANTO PREVISTO DALL ART. 3.2 DEL SOPRA CITATO D.M. IN MATERIA DI UTILIZZO DI UNA FASCIA DI RISPETTO DI DUE METRI DALLA SUPERFICIE ESTERNA DELLE PARETI, DEL SOLAIO DI COPERTURA E DEL PAVIMENTO DEL LOCALE CABINA INCOMPATIBILE CON LA DESTINAZIONE AD AREA DI GIOCO PER L' INFANZIA SCOLASTICA, ABITATIVA O CON PERMANENZE GIORNALIERE SUPERIORI A 4 ORE (DA CONSIDERARE AREE ESTERNE E LOCALI). ART.15: LA PARTE CONCEDENTE DICHIARA CHE I LOCALI CONFINANTI CON LA CABINA ELETTRICA NON SARANNO ADIBITI AD ATTIVITA' SOGGETTE A PREVENZIONE INCENDI CONTEMPLATE NELL ELENCO ALLEGATO AL DECRETO MINISTERIALE DEL 17/02/1982. ART. 16: PER QUANTO NON CONTEMPLATO NEL PRESENTE ATTO, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE NORME VIGENTI IN MATERIA. ART. 17: IN CASO DI CONTROVERSIE CHE DOVESSERO INSORGERE TRA LE PARTI, SARA' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA IL FORO DI TORINO. ART. 18. LE PARTI, PREVIAMENTE INFORMATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO 196/2003, PRESTANO IL LORO CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI NONCHE' ALLA LORO CONSERVAZIONE ANCHE CON STRUMENTI INFORMATICI NEGLI ARCHIVI DEL NOTAIO AUTENTICANTE LE FIRME DELLA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA. ART. 19. LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA RESTERA' DEPOSITATA NEGLI ATTI A RACCOLTA DEL NOTAIO CHE NE AUTENTICHERA' LE FIRME IL QUALE VIENE ALTRESI' ESPRESSAMENTE AUTORIZZATO A RILASCIARNE COPIE AUTENTICHE A CHIUNQUE NE FACCIA RICHIESTA. LA PARTE CONCEDENTE DICHIARA DI AVER PRESO CONOSCENZA DI QUANTO PRECEDE ED APPROVA IN PARTICOLARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE, L 'ART. 4 (INAMOVIBILITA' DELLA SERVITU'), L ART. 5 (FACOLTA' RICONOSCIUTE AL PRODUTTORE E A ENEL), L 'ART. 7 (OBBLIGHI DELLA PARTE CONCEDENTE), L ART. 8 (RESPONSABILITA' PER COSTRUZIONE ED ESERCIZIO IMPIANTI), L ART. 9 (RIPARTIZIONE TRA ENEL E PRODUTTORE CIRCA LA RESPONSABILITA' PER DANNI) E L ART. 17 (FORO COMPETENTE). IL PRODUTTORE DICHIARA DI AVER PRESO CONOSCENZA DI QUANTO PRECEDE ED APPROVA IN PARTICOLARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE, L ART. 9 (CORRESPONSIONE DELL'INDENNITA' DI SERVITU'), L'ART. 12 (TRASFERIMENTO SERVITU') E L'ART.13 (SPESE DEL PRESENTE ATTO)."

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere:

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto) a favore di [REDACTED] con sede in San Martino Siccomario (PV) e [REDACTED] a rogito di Not. Franco Borghero in data 20/10/2011 ai nn. 57447/20334; trascritto a Tortona in data 11/11/2011 ai nn. 3675/2574.

Si riporta integralmente quanto indicato nella nota di trascrizione, con evidenziate per parti significative ai fine della procedura:

"PREMESSO CHE - IL PRODUTTORE HA PRESENTATO ALL'ENEL ISTANZA DI CONNESSIONE ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA SITO NEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA (ALESSANDRIA); - IL PRODUTTORE, CON L'ACCETTAZIONE DEL PREVENTIVO PER LA CONNESSIONE REDATTO DA ENEL, TENUTO CONTO DI QUANTO DISPOSTO DALLA DELIBERA ARG/ELT N. 99/08, SI E' IMPEGNATO A RICHIEDERE LE AUTORIZZAZIONI RIGUARDANTI LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DI RETE PER LA CONNESSIONE (DI SEGUITO "IMPIANTO"), NONCHE' AD ACQUISIRE, ANCHE NELL'INTERESSE DELL'ENEL LE RELATIVE SERVITU' DI ELETTRODOTTO; - IL PRODUTTORE HA OTTENUTO DALLA PARTE CONCEDENTE IL CONSENSO A COSTITUIRE A FAVORE DELL'IMPIANTO LA RELATIVA SERVITU' DI ELETTRODOTTO; - A TAL FINE SI RENDE QUINDI NECESSARIO PROCEDERE ALLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO; TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE. ART. 1. LE PREMESSE E GLI ALLEGATI FANNO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO. ART. 2. LA PARTE

CONCEDENTE COSTITUISCE A FAVORE DEL PRODUTTORE E DELL' ENEL, CHE ACCETTANO, LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DELL'IMPIANTO, DELLA CUI CONSISTENZA E DEL CUI TRACCIATO, COME RIPIORTATO NELL'ESTRATTO DI MAPPA E NELLA PLANIMETRIA ALLEGATI AL PRESENTE ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C", DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA. L' IMPIANTO SARA' COSTRUITO DAL PRODUTTORE ED ENTRERA' A FAR PARTE DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE DI ENEL E SARA', QUINDI, DA QUEST' ULTIMA ESERCITO. L' IMPIANTO, DENOMINATO T0227793 E' COSTITUITO DA: - UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE E CONSEGNA DELL' ENERGIA ELETTRICA ENTRO LOCALE PREDISPOSTO DAL PRODUTTORE: IL LOCALE HA LE DIMENSIONI DI M 3,60 X 4,33 CON ALTEZZA M. 2,94 CIRCA; - UN TRATTO DI LINEA ELETTRICA SOTTERRANEA ALLA TENSIONE DI 230/400 V POSTA, TENUTO CONTO DELL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI, AD UNA PROFONDITA' DI CIRCA M 1 (UNO) E COSTITUITA DA N. 2 (DUE) CAVI SOTTERRANEI POSATI IN UN UNICO SCAVO. L' IMPIANTO INTERESSA, NELLA CONSISTENZA DI SEGUITO RIPIORTATA, GLI IMMOBILI SOTTO INDICATI DI PROPRIETA' DELLA DITTA CONCEDENTE SITI IN COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA (AL), MEGLIO RAFFIGURATI NELL'ESTRATTO DI MAPPA E NELLA PLANIMETRIA COME SOPRA ALLEGATI AL PRESENTE ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C" E PIU' PRECISAMENTE: - SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LINEE SOTTERRANEE: SU PARTE DELL'AREA DI PERTINENZA DI FABBRICATO CONFINANTE NEL SUO INSIEME CON LA STRADA COMUNALE PER CASEI GEROLA, LA STRADA PROVINCIALE PER MOLINO, I MAPPALI 44, 45 E 186 TUTTI DEL FOGLIO 11 E CENSITA, UNITAMENTE AL PREDETTO FABBRICATO, AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA COME SEGUE: - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 11, MAPPALE 216, SUBALTERNO 1, STRADA MOLINO N. 36, PIANO T-1, CATEGORIA D/10, RENDITA CATASTALE EURO 27.924,00 - CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI D.M. 701/94; PARTE E AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA COME SEGUE: - CATASTO TERRENI FOGLIO 11, MAPPALE 216, ENTE URBANO DI ETTARI 01, ARE 84, CENTIARE 00; PARTE; NONCHE' SU PARTE DI APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 9.750 (NOVEMILASETTECENTOCINQUANTA) CONFINANTE CON LA STRADA COMUNALE PER CASEI GEROLA, I MAPPALI 46, 174, 50, 148, 47, 46, 45 E 216 TUTTI DEL FOGLIO 11 E CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA COME SEGUE: - CATASTO TERRENI FOGLIO 11, MAPPALE 44, SEMINATIVO IRRIGUO, CLASSE 1, ETTARI 00, ARE 97, CENTIARE 50, R.D. EURO 168,69, R.A. EURO 83,09; PARTE LUNGHEZZA LINEA SOTTERRANEA METRI 10 (DIECI) - LARGHEZZA FASCIA ASSERVITA LATO ESTERNO ASSE CAVIDOTTO INTERRATO METRI 2 (DUE) AREA TOTALE ASSERVITA METRI QUADRATI 40 (QUARANTA) - SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LOCALE CABINA: SU FABBRICATO CABINA ENEL CONFINANTE CON IL MAPPALE 216 SUBALTERNO 1 DEL FOGLIO 11 A QUATTRO LATI E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA COME SEGUE: - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 11, MAPPALE 216, SUBALTERNO 2, STRADA MOLINO SNC, PIANO T, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 90,00. I FONDI SUI QUALI VIENE COSTITUITA LA SERVITU' SOPRA SPECIFICATA, HANNO LE SEGUENTI CARATTERISTICHE: AREA DESTINATA A SERVIZI CONNESSI ALL ATTIVITA' INDUSTRIALE LEGATA ALLA DITTA [REDACTED] L' ACCESSO DEL LOCALE ADIBITO A CABINA ELETTRICA HA LUOGO DALLA PUBBLICA STRADA PER CASEI GEROLA TRAMITE ACCESSO DIRETTO, SECONDO IL PERCORSO EVIDENZIATO NELLA SUCCITATA PLANIMETRIA, TRAMITE UNA PORTA ATTA AL PASSAGGIO DELLE PERSONE E DELLE VARIE APPARECCHIATURE DELLA CABINA. L'INGRESSO AL LOCALE VIENE RISERVATO ESCLUSIVAMENTE AL PERSONALE ESERCENTE L' IMPIANTO. IL LOCALE MISURE, ADIACENTE ALLA CABINA ELETTRICA E' ACCESSIBILE SIA ALL'ESERCENTE L' IMPIANTO CHE AL PRODUTTORE. LE OPERE MURARIE COSTITUENTI IL LOCALE RESTANO DI PROPRIETA' DEL CONCEDENTE CHE NE CURERA' LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU SEGNALAZIONE DELL' ENEL, NEL CASO SI MANIFESTASSE IL PERICOLO DI DANNI ALLE APPARECCHIATURE INSTALLATE NELLA CABINA. LE APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ACCESSORIE MEDIANTE LE QUALI SI ESERCITA LA PRESENTE SERVITU' SONO DI PROPRIETA' DELL' ENEL, CHE SI RISERVA LA FACOLTA' DI APPRONTARVI EVENTUALI MODIFICHE E ADEGUAMENTI DI LEGGE. LE SERVITU' COSTITUITE COL PRESENTE ATTO DURERANNO PER TUTTO IL TEMPO IN CUI L' ENEL, O CHI PER ESSO, AVRA' LA NECESSITA' DI ESERCIRE L' IMPIANTO, INDIPENDENTEMENTE DALL'ESISTENZA E DALL' ESERCIZIO DELL' IMPIANTO DI PRODUZIONE ELETTRICA E DELLA PARTE DI CABINA GESTITA DAL PRODUTTORE. CESSANDO L' UTILIZZO DELLA CABINA DA PARTE DI ENEL O CHI PER ESSO, IL LOCALE RITORNERA' GRATUITAMENTE NELLA PIENA DISPONIBILITA' DEL CONCEDENTE. ART. 3: LA PARTE CONCEDENTE CONFERISCE AL PRODUTTORE E SUOI AVENTI CAUSA, A TITOLO DI SERVITU', IL DIRITTO DI COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE

APPARECCHIATURE DI TRASFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA NEL LOCALE DI CUI ALLA PREMessa, CHE ASSUME PERTANTO LA DESTINAZIONE A CABINA ELETTRICA, NONCHE' IL DIRITTO DI PASSAGGIO DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE DI COLLEGAMENTO DELLA CABINA ALLE RETI DELL'ENEL DI MEDIA E DI BASSA TENSIONE E DELLE CONDUTTURE DI DISTRIBUZIONE DELLE UTENZE. PER EFFETTO DELLA PATTUITA SERVITU', IL PRODUTTORE E L'ENEL POTRANNO INSTALLARE OD INFIGGERE NEL PREDETTO LOCALE LE APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ACCESSORIE, NECESSARIE ALL'ESERCIZIO, POTRANNO POSARE ED ADDURRE AL LOCALE LE CONDUTTURE ELETTRICHE DI CUI SOPRA SECONDO IL TRACCIATO TECNICAMENTE PIU' IDONEO, POTRANNO INFIGGERE DISPERSORI PER L'IMPIANTO DI MESSA A TERRA SECONDO LE NORME DEL COMITATO ELETTRICO ITALIANO ED INOLTRE FAR ACCEDERE IL PROPRIO PERSONALE AL LOCALE DI CUI TRATTASI, IN QUALSIASI MOMENTO. ART. 4: LA SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO E' INAMOVIBILE E, QUINDI, LA PARTE CONCEDENTE RINUNCIA AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' RICONOSCIUTE DALL ART. 122 R.D. N. 1775/1933. ART. 5: LA SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO CONFERISCE: AL PRODUTTORE LE FACOLTA' DI: - FAR ACCEDERE SUL FONDO ASSERVITO PER LA COSTRUZIONE DELL IMPIANTO IL PROPRIO PERSONALE E/O CHI PER ESSO, ANCHE CON I MEZZI D OPERA E DI TRASPORTO; - SCAVARE NEL PUNTO INDICATO SULL ALLEGATO "B" PER LA POSA DELLE TUBAZIONI A SERVIZIO DELLE NUOVE LINEE IN BASSA TENSIONE, ED INOLTRE ESEGUIRE TUTTI QUEI LAVORI NECESSARI PER LA MESSA IN OPERA DELL IMPIANTO INDICATO NEL PRECEDENTE ART. 2; - DERAMIFICARE E/O ABBATTERE QUELLE PIANTE CHE POSSANO ESSERE DI IMPEDIMENTO ALLA REALIZZAZIONE DELL IMPIANTO. IN TALE CASO, IL LEGNAME ABBATTUTO RIMANE A DISPOSIZIONE DELLA PARTE CONCEDENTE. ALL ENEL LE FACOLTA' DI: - FAR ACCEDERE, IN QUALSIASI MOMENTO E SENZA PREAVVISO ALCUNO, SUL FONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE E/O CHI PER ESSO, ANCHE CON I MEZZI D' OPERA E DI TRASPORTO, PER L ESLETAMENTO DELL 'ATTIVITA' DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE, ORDINARIA E STRAORDINARIA, DELL IMPIANTO; - CAMBIARE O MODIFICARE O AUMENTARE IL NUMERO ED ANCHE LA SEZIONE DEI CAVI, DEI SOSTEGNI E DEI LORO ACCESSORI, PROVVEDENDO A CORRISPONDERE, IN CASO DI AGGRAVIO, LA RELATIVA INDENNITA' ALLA PARTE CONCEDENTE; - DERAMIFICARE E/O ABBATTERE QUELLE PIANTE CHE, AD ESCLUSIVO GIUDIZIO DI ENEL, POSSANO ESSERE DI IMPEDIMENTO ALL ESERCIZIO DELL IMPIANTO. IN TALE CASO, IL LEGNAME ABBATTUTO RIMANE A DISPOSIZIONE DELLA PARTE CONCEDENTE. ART. 6: IL PRODUTTORE SI OBBLIGA: - A RIPRISTINARE E GARANTIRE LO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DEGLI SCAVI CHE DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI ED IN PARTICOLARE DEL MANTO BITUMINOSO NEL PUNTO ESTERNO ALLA CABINA COME DA INDICAZIONI RIPORTATE SULL ALLEGATO "B". ART. 7: LA PARTE CONCEDENTE SI OBBLIGA : - A CONSENTIRE A ENEL ED AL PRODUTTORE DI ESERCITARE LE FACOLTA' SOPRADETTE; - A NON ESEGUIRE OPERE O SCAVI CHE POSSANO COMPROMETTERE LA SICUREZZA DELL IMPIANTO; - A NON PIANTARE ALBERI DI ALTO FUSTO A MENO DI 4 METRI DALLA FASCIA ASSERVITA; - A NON ERIGERE MANUFATTI DI QUALUNQUE GENERE E A NON COLLOCARE O FAR COLLOCARE DA TERZI CONDUTTURE INTERRATE O ALTRE OPERE IN PROSSIMITA' DELLA FASCIA ASSERVITA SENZA AVERNE PREVIAMENTE RICHIESTO AD ENEL LA VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON L 'IMPIANTO. ART. 8: QUALSIASI RESPONSABILITA' CONNESSA E CONSEGUENTE ALLA COSTRUZIONE DELL 'IMPIANTO E' A CARICO DEL PRODUTTORE, MENTRE RIMANE A CARICO DI ENEL QUALSIASI RESPONSABILITA' CONNESSA E CONSEGUENTE ALL 'ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE O ALLA MODIFICA DELL 'IMPIANTO. ART. 9: I DANNI SUBITI DALLA PARTE CONCEDENTE DURANTE LA FASE DI COSTRUZIONE SONO A CARICO DEL PRODUTTORE, MENTRE QUELLI CONSEGUENTI ALL ESERCIZIO DELL 'IMPIANTO SONO A CARICO ENEL. IN ENTRAMBI I CASI, I DANNI SARANNO VALUTATI E LIQUIDATI, DOPO L' ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI COSTRUZIONE O DI ESERCIZIO. IL PRODUTTORE SI OBBLIGA A METTERE IN RIPRISTINO I MANUFATTI EVENTUALMENTE MANOMESSI O DANNEGGIATI DURANTE LA COSTRUZIONE DELL 'IMPIANTO. ART. 10: QUALE INDENNITA' PER LA SERVITU' COSI' COME COSTITUITA, TENUTO CONTO DI TUTTE LE FACOLTA' E GLI OBBLIGHI PREVISTI DAL PRESENTE ATTO, IL PRODUTTORE HA CORRISPOSTO ALLA PARTE CONCEDENTE, LA SOMMA DI EURO 30.000,00 (TRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE AD IVA IN MISURA DI LEGGE, OVE DOVUTA, DI CUI EURO 8.950,00 (OTTOMILANOVECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE AD IVA IN MISURA DI LEGGE, RIFERITE ALLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO SUL LOCALE CABINA ED EURO 21.050,00 (VENTUNOMILACINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO) RIFERITE ALLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER LINEE SOTTERRANEE. LA PARTE CONCEDENTE CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO RILASCIATA AL PRODUTTORE AMPIA E

DEFINITIVA QUIETANZA DI SALDO, CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE ED ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' PER IL DIRIGENTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO COMPETENTE. ART. 11: LA PARTE CONCEDENTE DICHIARA DI AVERE LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DEI FONDI E CHE SUGLI STESSI NON GRAVANO DIRITTI INCOMPATIBILI CON LA SERVITU' COSTITUITA. LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE INOLTRE: CHE L'IMMOBILE DA ADIBIRE A LOCALE CABINA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E' STATO COSTRUITO IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) IN DATA 8 APRILE 2009 PROTOCOLLO N.7/09 E CHE A TUTT'OGGI NON E' STATO OGGETTO DI VARIANTI PER LE QUALI SIA RICHIESTO IL RILASCIO D ULTERIORI CONCESSIONI IN SANATORIA O DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DI CUI ALL'ART. 41, 1 COMMA, DELLA LEGGE 47/1985 E SUC-CESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. PER EFFETTO DI QUANTO SOPRA LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE L ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. PER OGNI CASO D EVIZIONE O PER QUALUNQUE PRETESA O MOLESTIA DI TERZI. PER EFFETTO DI QUANTO SOPRA, LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE IL PRODUTTORE ED ENEL, CIASCUNA IN RELAZIONE ALLE FACOLTA' RICONOSCIUTE AGLI STESSI DAL PRESENTE ATTO, PER OGNI CASO DI EVIZIONE O PER QUALSIASI PRETESA O MOLESTIA DA PARTE DI TERZI, IVI COMPRESI CONDUTTORI O COLONI, CHE, A QUALSIASI TITOLO, POSSANO VANTARE DIRITTI SUL FONDO O SULL ' INDENNITA' CORRISPOSTA PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' STESSA. ART. 12: LA PARTE CONCEDENTE SI OBBLIGA A TRASFERIRE AGLI EVENTUALI SUCCESSORI, ACQUIRENTI O AVENTI CAUSA PER QUALSIASI TITOLO, NESSUNO ESCLUSO, LA SERVITU' ED I PATTI DI CUI AL PRESENTE ATTO FACENDONE MENZIONE NELL'ATTO TRASLATIVO O COSTITUTIVO DEL DIRITTO REALE. ART. 13: TUTTE LE SPESE, ADEMPIMENTI ED ONERI FISCALI RELATIVI AL PRESENTE ATTO SONO A CARICO DEL PRODUTTORE. ART. 14: IL CONCEDENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DEGLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI TUTELA DEI CAMPI ELETTRICI DI CUI AL DM 29 MAGGIO 2008 DEL MINISTERO DELL AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE "APPROVAZIONE DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO PER GLI ELETTRICISTI" PUBBLICATO IN G.U. N 164 DEL 29 MAGGIO 2008. IN PARTICOLARE SI RICHIAMA QUANTO PREVISTO DALL ART. 3.2 DEL SOPRA CITATO D.M. IN MATERIA DI UTILIZZO DI UNA FASCIA DI RISPETTO DI DUE METRI DALLA SUPERFICIE ESTERNA DELLE PARETI, DEL SOLAIO DI COPERTURA E DEL PAVIMENTO DEL LOCALE CABINA INCOMPATIBILE CON LA DESTINAZIONE AD AREA DI GIOCO PER L' INFANZIA SCOLASTICA, ABITATIVA O CON PERMANENZE GIORNALIERE SUPERIORI A 4 ORE (DA CONSIDERARE AREE ESTERNE E LOCALI). ART.15: LA PARTE CONCEDENTE DICHIARA CHE I LOCALI CONFINANTI CON LA CABINA ELETTRICA NON SARANNO ADIBITI AD ATTIVITA' SOGGETTE A PREVENZIONE INCENDI CONTEMPLATE NELL ELENCO ALLEGATO AL DECRETO MINISTERIALE DEL 17/02/1982. ART. 16: PER QUANTO NON CONTEMPLATO NEL PRESENTE ATTO, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE NORME VIGENTI IN MATERIA. ART. 17: IN CASO DI CONTROVERSIE CHE DOVESSERO INSORGERE TRA LE PARTI, SARA' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA IL FORO DI TORINO. ART. 18. LE PARTI, PREVIAMENTE INFORMATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO 196/2003, PRESTANO IL LORO CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI NONCHE' ALLA LORO CONSERVAZIONE ANCHE CON STRUMENTI INFORMATICI NEGLI ARCHIVI DEL NOTAIO AUTENTICANTE LE FIRME DELLA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA. ART. 19. LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA RESTERA' DEPOSITATA NEGLI ATTI A RACCOLTA DEL NOTAIO CHE NE AUTENTICHERA' LE FIRME IL QUALE VIENE ALTRESI' ESPRESSAMENTE AUTORIZZATO A RILASCIARNE COPIE AUTENTICHE A CHIUNQUE NE FACCIA RICHIESTA. LA PARTE CONCEDENTE DICHIARA DI AVER PRESO CONOSCENZA DI QUANTO PRECEDE ED APPROVA IN PARTICOLARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 DEL CO-DICE CIVILE, L 'ART. 4 (INAMOVIBILITA' DELLA SERVITU'), L ART. 5 (FACOLTA' RICONOSCIUTE AL PRODUTTORE E A ENEL), L ART. 7 (OBBLIGHI DELLA PARTE CONCEDENTE), L ART. 8 (RESPONSABILITA' PER COSTRUZIONE ED ESERCIZIO IMPIANTI), L ART. 9 (RIPARTIZIONE TRA ENEL E PRODUTTORE CIRCA LA RESPONSABILITA' PER DANNI) E L ART. 17 (FORO COMPETENTE). IL PRODUTTORE DICHIARA DI AVER PRESO CONOSCENZA DI QUANTO PRECEDE ED APPROVA IN PARTICOLARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE, L ART. 9 (CORRESPONSIONE DELL INDENNITA' DI SERVITU'), L'ART. 12 (TRASFERIMENTO SERVITU') E L'ART.13 (SPESE DEL PRESENTE ATTO)."

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

derivante da: mutuo fondiario a rogito di Not. Carnevale Ricci Marziano in data 16/07/2009;  
iscritto a Tortona in data 23/07/2009 ai nn. 2820/457; importo ipoteca: € 1.600.000,00; importo  
capitale: € 2.880.000,00;  
note: durata anni 15 - ipoteca sul terreno fg. 11 mapp. ex 43 ora 216.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] presso il Tribunale di Alessandria in data 25/11/2019 ai nn. 6124 iscritto a Tortona  
in data 16/12/2019 ai nn. 3746/2746; gravante sugli immobili in oggetto della presente  
procedura.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:**

- zona uffici - classe energetica nazionale E (cert. 2010 101058 0023)
- zona capannone ad uso agricolo - classe energetica nazionale D (cert. 2010 101058 0024)

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

**Proprietario:**

A [REDACTED] da [REDACTED] nata a Permunia il  
20/11/1938; in forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Carnevale Ricci Marziano, in data  
19/03/2009, trascritto a Tortona, in data 09/04/2009, ai nn. 1360/937.

Note: trattasi del terreno di cui al Fg. 11 mapp. 43 ora mapp. 216 sub. 1 e 2

A [REDACTED] da:

- [REDACTED] nata a Genova il 23/10/1928 per la quota di 1/3
- [REDACTED] nato a Tortona il 08/08/1930 per la quota di 1/3
- [REDACTED] nato a Tortona il 07/08/1933 per 1/3

in forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Giuseppe Pernigotti, in data 21/09/1987;  
trascritto a Tortona, in data 05/10/1987, ai nn. 2464/1737.

Note: riferito al terreno di cui all'originario Fg. 11 mapp. 43

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Intestazione: [REDACTED] con sede in  
Castelnuovo Scivia

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di fabbricato rurale destinato allo stoccaggio ed alla lavorazione di prodotti orticoli

Oggetto: nuova costruzione

NOTE:

- agibilità n. 11/10 rilasciata il 22.06.2010 per la zona uffici al p. terreno

- agibilità n. 13/10 rilasciata il 14/07/2010 per zona uffici, zona confezionamento prodotti, magazzino, celle frigo, tettoia e porticato
- richiesta agibilità in data 16-06-2011 prot. 5099 rilasciata per silenzio-assenso per agibilità dei locali al p. terreno esclusi dalle precedenti agibilità
- agibilità n. 11/11 del 02-11-2011 limitatamente ai locali al p. terreno al servizio dell'attività

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrvia

Tipo pratica: denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 09/10/2009 al n. di prot. 9714

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrvia

Tipo pratica: denuncia Inizio Attività in variante  
Oggetto: varianti in corso d'opera  
Presentazione in data 29/05/2010 al n. di prot. 5175

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrvia

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: opere su pozzo esistente con nuova trivellazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 29/09/2009 al n. di prot. 9141

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrvia

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: relativa al pozzo  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 16/06/2010 al n. di prot. prot. 5679

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrvia

Tipo pratica: segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Oggetto: varianti in corso d'opera  
Presentazione in data 11/04/2011 al n. di prot. 3065

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrvia

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: posa n. 2 griglie di aerazione cabina Enel esistente  
Oggetto: interventi di manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 25/08/2011 al n. di prot. 7218

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrvia

Tipo pratica: segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: completamento recinzione  
Presentazione in data 08/11/2011 al n. di prot. 9478

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrvia

Tipo pratica: segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: per realizzazione nuova scala esterna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/2016 al n. di prot. 3154 per realizzazione scala esterna

- Intestazione: [REDACTED] con sede in Castelnuovo Scrivia

Tipo pratica: Comunicazione

Per lavori: definitiva ambientazione

Presentazione in data 01/06/2011 al n. di prot. 4702

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati per attività agricole [D10] e opificio (D1)

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati per attività agricole [D10]

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Estremi delle convenzioni:	ved. gravami ed oneri
Obblighi derivanti:	costituzione di vincolo alla destinazione agricola
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10] e opificio (D1) di cui al punto A - Fabbricati per attività agricole**



Trattasi di beni composti da un edificio principale sub. 1 (D10) con un locale "utente" ed una "Cabina ENEL" sub. 2 (D1), quest'ultima edificata in aderenza al sub. 1, nonché l'area pertinenziale interna alla recinzione e quella esterna.

Il fabbricato principale è così composto:

- al p. terreno: ampio atrio con scala di accesso al p. primo, cinque uffici, ripostiglio, quattro w.c. e disimpegni, ripostiglio, locale al servizio dell'attività, due spogliatoi con wc., locale di deposito, due locali per il confezionamento dei prodotti, magazzino, cinque celle frigo, due tettoie e centrale termica;
- al p. primo: disimpegno, sala conferenze, sala riunioni, due uffici e wc.

La superficie scoperta del mapp. 216, pressoché interamente recintata e asfaltata o pavimentata, è utilizzabile per parcheggi, zona di manovra, deposito esterno, baia di carico e scarico, pesa dei veicoli, ecc.. Una parte residuale, esterna alla recinzione, posta in fregio alla viabilità pubblica per Casei Gerola è asfaltata ed utilizzata per parcheggi e per l'accesso all'edificio tramite cancello pedonale e carrabile. L'ulteriore parte residuale esterna, tra le due viabilità pubbliche ed il mapp. 186 (è presente un cancelletto pedonale, è sistemata a verde con piantumazioni.

La superficie catastale dell'intero mapp. 216 è di mq. 18400.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 96005180060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva coperta di circa mq **5.536,00**

E' posto al piano: terreno e 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2011

Ha un'altezza utile interna di circa m. da ml. 3,00 (uffici, ecc...) a ml. 8,00 (zona produzione) - loc. utente ml.

3,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: trattandosi di edificio di recente costruzione le condizioni generali sono definibili "più che buone"; all'esame visivo risulta inoltre evidente la costante cura manutentiva.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>tegoli prefabbricati</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la copertura è stata locata a terzi per l'installazione di un impianto fotovoltaico
Strutture verticali	materiale: <b>elementi prefabbricati</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: edificio principale

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: cancello carrabile
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: cancello pedonale
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio con vetri doppi</b> condizioni: <b>buone</b> Note: riferibile alla zona direzionale
Infissi esterni	tipologia: <b>finestre a nastro</b> materiale: <b>alluminio con vetri doppi</b> condizioni: <b>buone</b> Note: riferibile alla zona di produzione
Infissi esterni	tipologia: <b>portoni sezionali</b> materiale: <b>alluminio e materiale isolante</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Note: ingresso principale alla zona uffici
Pareti esterne	materiale: <b>pannelli prefabbricati in c.a.p.</b> coibentazione: <b>pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>ghiaietto c</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b>

	condizioni: <b>buone</b> Note: riferibile alla zona direzionale
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento liscio e trattato con vernici</b> condizioni: <b>buone</b> Note: riferibile alla zona produttiva
Plafoni	condizioni: <b>buone</b> Note: riferibile alla zona direzionale
Scale	posizione: <b>elicoidale</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>esterna alla marinara con gabbia di protezione</b> rivestimento: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Trattasi scala per l'accesso alla copertura
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Antifurto	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Antincendio	accessibilità VV.FF.: <b>ottima</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: è stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi dai V.VF.
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: riferibile alla zona direzionale
Elettrico	tipologia: <b>sotto traccia e canaline esterne</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: riferibile alla zona direzionale e di produzione
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> Note: è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale del comune di Alzano Scrivia.

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista e sottotraccia**  
 alimentazione: **da acquedotto di Alzano SCrivia**  
 condizioni: **non verificabili**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Pesa autocarri

tipologia: **meccanica**  
 condizioni: **non verificabili**

Termico

tipologia: **autonomo**  
 diffusori: **termoconvettori**  
 combustibile: **gpl**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 Note: riferibile alla zona uffici

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ventilconvettori
Potenza nominale	Kw 74,6
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state calcolate al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
zona produzione	superf. esterna lorda	3.688,00	1,00	3.688,00
tettoie	superf. esterna lorda	1.196,00	1,00	1.196,00
zona uffici	superf. esterna lorda	610,00	1,00	610,00
piccolo fabbricato esterno	superf. esterna lorda	42,00	1,00	42,00
		<b>5.536,00</b>		<b>5.536,00</b>

**Pertinenze**

A- Opificio (D/1)

1. cabina Enel

Identificato col mapp. 216 sub.2

Posto al piano terreno

Composto da un locale

Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq

Valore a corpo: **€ 1.000,00** (determinato forfettariamente ai soli fini della identificazione della proprietà pur essendo utilizzato da terzi ( ved. costituzione di servitù)

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

Nella determinazione del valore del compendio, lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq).

Le aree pertinenti scoperte (recintate e non) sono state incluse nelle valutazioni dei beni.

Non essendovi beni comparabili in zona le informazioni sono state assunte dalla consultazione dei dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed Ilborsino.it.

Preme osservare inoltre che l'unità (D/8), è stata costruita con caratteristiche specifiche alle esigenze produttive dell'azienda e con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso, il che limita le possibilità di alienazione ai soli operatori del settore.

La successiva determinazione dei valori unitari ha anche tenuto conto dei seguenti fattori positivi e negativi:

**a) positivi**

- zona caratterizzata da importanti coltivazioni orticole;
- recente realizzazione degli edifici e stato manutentivo
- breve distanza del casello autostradale
- finiture esterne ed interne dell'edificio
- altezza interna della zona di produzione
- dotazioni impiantistiche già descritte e pozzo ad uso irriguo

**b) negativi**

- limitazioni alla commerciabilità del bene dovute alla specificità della destinazione d'uso

- servitù costituite peraltro già indennizzate (il piccolo fabbricato esterno del sub. 1 denominato "loc. utente" è stato valutato determinato "forfettariamente" ai soli fini della identificazione della proprietà pur essendo utilizzato da terzi come pure il sub. 2 – cabina Enel)
  - consistenti superfici direzionali in rapporto a quelle destinate alla produzione dovute presumibilmente alle necessità della Società (cooperativa).
- Non si è tenuto conto del valore delle dei macchinari, arredi, attrezzature, ecc...

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Ufficio tecnico di Castelnuovo Scivia;

Osservatori del mercato immobiliare:

- OMI

- Ilborsino.it

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Fabbricati per attività agricole. Fabbricati per attività` agricole [D10] con annesso cabina Enel (D/1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.819.430,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
zona produzione	3.688,00	€ 550,00	€ 2.028.400,00
tettoie	1.196,00	€ 350,00	€ 418.600,00
zona uffici	610,00	€ 1.100,00	€ 671.000,00
piccolo fabbricato esterno		a corpo	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.119.000,00
vincolo di destin. e maggior superficie area uffici - detrazione del 10.00%			€ -311.900,00
Valore corpo			€ 2.807.100,00
Valore Pertinenze D/1 – cabina ENEL			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.808.100,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricati per attività agricole	Fabbricati per attività` agricole [D10] con annessa cabina Enel (D1)		€ 2.808.100,00	€ 2.808.100,00

## 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% ) € - 421.215,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: a corpo € 2.386.885,00

**Lotto: 002 – Terreno**



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

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

**Identificativo corpo: A - terreno agricolo.**

**agricolo sito in Strada Molino 36**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in  
Castelnuovo Scrvia

- sezione censuaria C243, foglio 11, particella 44, qualità semin. irriguo, classe 1, superficie  
catastale 9750, reddito dominicale: € 168,69, reddito agrario: € 83,09

Derivante da:

- tabella di variazione del 01.01.2007 prot. AL0081295
- tabella di variazione del 08.03.2007 prot. AL0094899

- impianto meccanografico del 20-06-1984

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

Il terreno è posto in adiacenza ai fabbricati di cui al Lotto 1.

L'area, definita dal Piano Regolatore Generale come "zona agricola", è accessibile dalla strada per Casei Gerola.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** dalla Società esecutata, in qualità di proprietaria dell'immobile, come da dichiarazione dal legale rappresentante.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Altra limitazione:

Descrizione onere:

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto) a favore di [REDACTED] con sede in San Martino Siccomario (PV) e [REDACTED] con sede in Roma, a rogito di Not. Franco Borghero in data 20/10/2011 ai nn. 57447/20334; trascritto a Tortona in data 11/11/2011 ai nn. 3674/2573.

Vedasi nota di trascrizione riportata per esteso nel Lotto 1 (punto 4).

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; presso il Tribunale di Alessandria in data 25/11/2019 ai nn. 6124 iscritto a Tortona in data 16/12/2019 ai nn. 3746/2746; gravante sugli immobili in oggetto della presente procedura.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nulla da segnalare

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

### Proprietario:

A [REDACTED] da :  
 - [REDACTED] nata a Casei Gerola il 17/10/1933 per 1/3  
 - [REDACTED] nata a Voghera il 29/29/01/1967 per 1/3  
 - [REDACTED] nata a Tortona il 27/04/1961 per 1/3  
 in forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Carnevale Ricci Marziano, in data 19/07/2011 ; trascritto a Tortona, in data 09/04/2009, ai nn. 2491/1752.

A [REDACTED] da [REDACTED] nato a Molino di Alzano il 27/07/1930, in forza di denuncia di successione; registrata a Tortona, in data 30/01/2002, ai nn. 49/786; trascritta a Tortona, in data 11/04/2002, ai nn. 1240/925.

Note: **Non si evince accettazione tacita di eredità**

A [REDACTED] da [REDACTED] nato a Molino dei Torti il 09/04/1923 e dallo stesso [REDACTED] per l'intera proprietà in forza di atto di divisione - a rogito di Cavagna Luigi, in data 18/06/1981 ; trascritto a Tortona, in data 18/06/1981, ai nn. 2136/1690.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Note sulla conformità edilizia: Non sono presenti fabbricati

### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Note sulla conformità: nulla

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - terreno agricolo**

Trattasi di terreno agricolo, adiacente al fabbricato di cui al Lotto 1, accessibile dalla strada comunale per Casei Gerola.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **9.750,00**  
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è coltivato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene è quella catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	9.750,00	1,00	9.750,00
		<b>9.750,00</b>		<b>9.750,00</b>

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

La stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando beni similari.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia delle Entrate di Alessandria - Valori Agricoli Medi.

**8.3 Valutazione corpi:****A - terreno agricolo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.657,13.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	9.750,00	€ 2,77	€ 27.007,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.007,50
servitù di elettrodotto detrazione del 5.00%			€ -1.350,38
Valore corpo			€ 25.657,13

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - terreno agricolo	agricolo	9.750,00	€ 25.657,13	€ 25.657,13

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.10%) € 2.565,71

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: a corpo € 21.808,56

Allegati:

- estratto di mappa scala 1: 200
- planimetria catastale pt. sub. 1 scala 1:500
- planimetria catastale p1. sub. 1 scala 1:500
- planimetria catastale sub. 2 scala 1:200
- documentazione fotografica

Data generazione:

07-07-2020

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mariano Ghio**

