



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

promossa da: **Banca Carige S.p.a. – SPECIAL GARDANT S.P.A**



contro: XXXXXXXXXX



N° Gen. Rep. **107/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - N. 3 CAPANNONI**  
**CONTIGUI E COMUNICANTI**  
**CON LOCALI ACCESSORI ED**  
**AREE SCOPERTE**



**Esperto alla stima:** Geom. Pier Ugo Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRPRG62L09A182S  
**Studio in:** Corso Virginia Marini 95 - Alessandria  
**Email:** geomferraripierugo@alice.it  
**Pec:** pierugo.ferrari@geopec.it



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****PREMESSA :**

L'Ipoteca Volontaria del 21.10.2003 rogito Notaio Gabei iscritta ai nn. 6825/806 del 13.09.2003 a favore di Banca Carige S.pa. fu originariamente iscritta su aree libere da costruzioni censite al solo Catasto Terreni contro la proprietà per intero del Sig. [REDACTED].

Il Verbale di Pignoramento Immobili trascritto in data 29.05.2023 ai n. 4100/3092 che ha dato luogo al corrente Procedimento Esecutivo è ancora riferito agli originari identificativi censuari del Catasto Terreni sebbene già a far data dal 07.08.2009 si fosse provveduto, a completamento edificatorio del compendio oggetto di stima all'allibrazione di quest'ultimo al Catasto Fabbricati (Alessandria Fg. 115 mapp. 1761 e 1762).

Alla luce dei contenuti del Certificato Notarile depositato agli atti e di ulteriori controlli eseguiti dal Tecnico scrivente si riferisce che i mappali compresi nell'Unità Negoziale n.1 (del Verbale di Pignoramento Immobili di cui sopra) e più specificatamente **i mappali 917, 934, 902, 909, 819, 916, 1109, 900, 1113** sono stati censiti al Catasto Fabbricati con causale soppressione - accorpamento attraverso i subalterni compresi nell'attuale **mappale 1761**.

Analogamente si è provveduto per i mappali **818, 913, 1110, 1011, 1003, 1006, 820, 1112** (compresi nell'Unità Negoziale n.2) che sono stati censiti al Catasto Fabbricati previo soppressione degli identificativi originari e la costituzione degli attuali subalterni che compongono il **map.1762**.

Alla luce di quanto sopra riferito nella corrente Perizia di stima si utilizzeranno per la trattazione dei diversi corpi i più recenti identificati censuari allibrati al Catasto Fabbricati.

**Bene:** VIA L. EINAUDI N.7/M - ZONA INDUSTRIALE D4 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE

**Corpo: A**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 1, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2380,00;

**Corpo: B**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 2, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2276,00;

**Corpo: C**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 3, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2520,00;

**Corpo: D**

Categoria: Area urbana

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 4, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza mq. 140 rendita € - - -;

**Corpo: E**

Categoria: laboratorio per arti e mestieri

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 5, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T e 1° \*, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria C/3 classe 3, consistenza mq. 202 Sup. Catastale mq. 231 rendita € 396,43;

\* mancata indicazione in Visura Catastale e nel Certificato Notarile del livello: Piano 1°

**Corpo: E1 Ente Urbano** di are 24 e ca 53 nella sostanza privo di valore intrinseco in quanto quest'ultimo risulta già computato nell'ambito dei valori di stima individuati per i Corpi A, B, C, D ed E.

**Corpo: F**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 1, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 850,00;

**Corpo: G**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 2, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 788,00;

**Corpo: H**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 3, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 788,00;

**Corpo: I**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 4, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza mq. 50 rendita € - - -;

**Corpo: L**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 5, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T e 1°, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria C/3 classe 3, consistenza mq. 137 Sup. Catastale mq. 219 rendita € 268,87;

**Corpo: M**

Categoria: B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) subalterno 6 - Area di Manovra comune ai Sub.ni 1, 2, 3, 4, 5 del mappale 1762 fg. 115

**N.B.:** L'U.I.U. di cui sopra non risulta trattata nel Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto in data 29.06.2023 dal Notaio Candorre Carmelo in Arcisate (VA) pur essendo la stessa chiaramente compresa nel mappale 1762 come si evince dall'Elaborato Planimetrico e dall'Elenco Subalterni reperiti in Banca Dati Censuari dell'Ufficio del Territorio di Alessandria **(v.d.s. ALLEGATO A)**

**Corpo: N**

**Ente Urbano** di are 18 e ca 11 nella sostanza privo di valore intrinseco in quanto quest'ultimo risulta già computato nell'ambito dei valori di stima individuati per i Corpi F,G,H,I,L ed M.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** VIA L. EINAUDI N.7/M - ZONA INDUSTRIALE D4 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE

**Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N.

**Tutti occupati da** [REDACTED]

La società [REDACTED] di cui sopra in data 01.01.2022 è subentrata alla [REDACTED] nel contratto di locazione ad uso diverso dal residenziale originariamente sottoscritto in data 01.06.2017 in cui risultava parte locatrice l'Impresa [REDACTED] quale unica proprietaria del compendio in esame.

In data 29.09.2022 la Sig.ra [REDACTED] è subentrata come locatrice nel contratto in essere all'Impresa [REDACTED].

Il contratto di locazione, di cui sopra tra gli iniziali soggetti: [REDACTED] è stato sottoscritto in data 01.06.2017 ed è stato registrato via telematica presso l'AdE in data 15.06.2017 con protocollo 17061512201612637.

Il subentro quale parte conduttrice della [REDACTED] avvenuto in data 01.01.2022 è stato registrato via telematica presso l'AdE in data 19.01.2022 con protocollo 22011918071051813.

Il subentro del soggetto esecutato Sig.ra [REDACTED] è avvenuto in data 29.09.2022 ed è stato registrato via telematica presso l'AdE in data 14.11.2022 con protocollo 22111412504942787.

Il contratto di locazione di cui sopra sottoscritto in data 01.06.1917 con durata di anni 6 (sei) con possibilità di tacito rinnovo prevede un canone annuo di Euro 61.200,00 (sessantunmiladuecento/00) oltre IVA ed aggiornamento ISTAT da corrispondersi in rate trimestrali anticipate secondo le condizioni riportate agli articoli 6 e 7 dello stesso.

Il canone di locazione di cui sopra è imputabile al **Lotto 1** colpito dal procedimento esecutivo nella misura percentuale **pari al 77,56%**, la restante quota **pari al 22,44%** è da ritenersi ancora nella disponibilità del proprietario ovvero del soggetto esecutato.

Il contratto di locazione unitamente alle attestazioni di ricevuta di avvenuta presentazione

dei successivi subentri (fornito da parte Condittrice) vien allegato alla presente relazione come parte integrante **(v.d.s. ALLEGATO B)**

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria in data 29/05/2023 reg. gen. 4100 reg. part. 3092.

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

**Bene:** VIA L. EINAUDI N.7/M - ZONA D4 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE

**Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N.

Il compendio di beni come sopra identificato risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con la sola eccezione dei residuali locali distribuiti al piano primo con una consistenza superficaria molto contenuta.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA L. EINAUDI N.7/M - ZONA D4 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE

**Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N.

**Creditori Iscritti:** Banca Carige S.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA L. EINAUDI N.7/M - ZONA D4 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE

**Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N.  
NESSUN COMPROPRIETARIO

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA L. EINAUDI N.7/M - ZONA D4 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE

**Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N.

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA L. EINAUDI N.7/M - ZONA D4 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE



## 8. Prezzo

**Bene:** VIA L. EINAUDI N.7/M - ZONA INDUSTRIALE D4 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE

**Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N.

**Valore complessivo intero LOTTO : Euro 950.000,00 (in cifre Euro novecentocinquantamila/00)**



**Lotto: 001 - N. 3 CAPANNONI CONTIGUI E COMUNICANTI CON LOCALI ACCESSORI DI  
PERTINENZA ED AREE SCOPERTE ESCLUSIVE**

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

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

Quota e tipologia del diritto:

**Piena proprietà 1/1** di [REDACTED]

**Dei seguenti Corpi : A; B; C; D; E; E1.** come sotto riportati:

**Corpo: A**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a : [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 1, indirizzo via L. Einaudi 7/M , piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2380,00;

**Corpo: B**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a : [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 2, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2276,00;

**Corpo: C**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a : [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 3, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2520,00;

**Corpo: D**

Categoria: Area urbana

Intestata a : [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 4, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza mq. 140 rendita € - - -;

**Corpo: E**

Categoria: laboratorio per arti e mestieri

Intestata a : [REDACTED]

**Proprietà 1/1**, foglio 115, particella 1761, subalterno 5, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T e 1°, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria C/3 classe 3, con-

sistenza mq. 202 Sup. Catastale mq. 231 rendita € 396,43.

**Corpo: E1**

**Ente Urbano** di are 24 e ca 53

**N.B. :** Le U.I.U. di cui sopra risultano ancora intestate presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria alla società [REDACTED] in difetto di voltura a favore del soggetto esecutato Sig. ra [REDACTED] per successione testamentaria del Sig. [REDACTED] – Accettazione tacita di eredità del 13.06.2019 rep. 772/2018 risulta trascritta presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 06.12.2023 ai nn. 9145/6931

e :

**Quota e tipologia del diritto:**

**Proprietà Superficiaria 1/1** di [REDACTED]

**Proprietà per l'Area** – COMUNE DI ALESSANDRIA con sede in Alessandria c.f. 00429440068

**Dei seguenti Corpi : F; G; H; I; L; M; N.**

Come sotto riportati:

**Corpo: F**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficiaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 1, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 850,00;

**Corpo: G**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficiaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 2, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 788,00;

**Corpo: H**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficiaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 3, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 788,00;

**Corpo: I**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a: [REDACTED]

**Proprietà superficiaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f.



00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 4, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza mq. 50  
rendita € - - -;

**Corpo: L**

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Intestata a:

**Proprietà superficaria quota 1/1** e Comune di Alessandria c.f.

00429440068 **Proprietà per l'area** foglio 115, particella 1762, subalterno 5, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T e 1°, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria C/3 classe 3, consistenza mq. 137 Sup. Catastale mq. 219 rendita € 268,87;

**Corpo: M**

Categoria: B.C.N.C. (Bene Comune non Censibile) Area di Manovra comune ai Sub.ni 1, 2, 3, 4, 5 del mappale 1762 fg. 115

L'U.I.U. di cui sopra non risulta trattata nell'ambito del Certificato Notarile prodotto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. in data 29.06.2023 Notaio Candorre Carmelo in Arcisate (VA) pur essendo per ubicazione compresa nel mappale 1762 **(v.d.s. ALLEGATO A)**

**Corpo: N**

**Ente Urbano** di are 18 e ca 11

**Confini:** Il Compendio di beni interessato dalla presente relazione di stima (**Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N.) risulta da nord ed in senso orario, alle coerenze dei mappali :139, 138, 822, 193,1279,192,1009, 1108, 914, 910, 141,903, 901, 908, 912,1111.

**Eventuali comproprietari** : nessuno

**Conformità catastale:****CATASTO TERRENI**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'estratto di mappa del Catasto Terreni si dimostra sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi e le schede planimetriche dedicate ad ogni singola U.I.U. oggetto di valutazione fatto salvo l'incomprensibile annessione/accorpamento grafico al compendio in esame di una propaggine di terreno a forma bislunga di fatto insistente sull'area ferroviaria limitrofa individuata dai mappali 138, 821, 193, 822 (quest'ultimi non oggetto di perizia). **(v.d.s. ALLEGATO C)**

L'irregolarità grafica sopra riferita potrebbe essere frutto di una errata digitalizzazione cartografica della mappa nella transizione dal supporto cartaceo a quello digitale o da altra erronea situazione presumibilmente posta in essere dall'Ufficio del Territorio.

Al riguardo si riferisce che nella visura del mappale 1112 (mappale originario) è annoverata una variazione d'ufficio del 05.06.1980 n. 50680 che potrebbe aver negativamente influito sull'errata perimetrazione dell'attuale mappale 1762.

Presumibilmente regolarizzabile mediante: inoltro di modello unico di istanza per la rettifica del mappale 1762 all'Ufficio del Territorio. I costi tecnici per dette attività si possono ragionevolmente stimare in Euro 1.000,00 comprensivo di I.V.A. E C.N.G. ed eventuali diritti catastali detto importo sarà decurtato al valore di stima nel successivo capitolo 8.4

Inoltre, con riferimento al successivo capitolo 7.1, dovendosi procedere sostanzialmente alla demolizione

del basso fabbricato isolato identificato in parte della U.I.U. fg. 115 mappale 1762 sub. 5 (corrispondente con l'officina, locali di deposito e w.c.) in quanto totalmente abusivo con l'impossibilità della regolarizzazione in sanatoria stante il diniego da parte delle FF.SS. competenti sulla fascia di rispetto su cui insiste lo stesso si renderà necessario provvedere all'allestimento e inoltro di Tipo Mappale con causale demolizione.

La suddetta attività catastale può essere ragionevolmente stimata in Euro 1.500,00 comprensiva di I.V.A. E C.N.G. e diritti catastali detto importo sarà decurtato al valore di stima nel successivo capitolo 8.4

### CATASTO FABBRICATI

Le schede planimetriche dedicate alle U.I.U. comprese nel compendio oggetto di stima presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria con la sola eccezione di quella riferita alla U.I.U. censita al fg. 115 mappale 1762 sub. 5 per effetto della imprescindibile demolizione raso al suolo si dimostrano sostanzialmente conformi con lo stato dei luoghi accertato in sito (v.d.s. **ALLEGATO G**)

La necessaria demolizione della U.I.U. sopra specificata in quanto edificata in difetto di titolo edilizio (peraltro non regolarizzabile con istanza in sanatoria) comporta anche l'aggiornamento al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA per un costo di regolarizzazione comprensivo di IVA, C.N.G. e diritti dovuti stimabile in Euro 1.300,00, tale importo sarà decurtato al valore di stima nel successivo capitolo 8.4

Per quanto sopra riferito NON si può dichiarare la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** zona industriale denominata D4

**Area urbanistica:** per insediamenti artigianali e di deposito

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente aree per insediamento artigianale e deposito

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Dei Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N ovvero della totalità del compendio oggetto di stima insistente sui mappali 1761 e 1762 del fg. 115 di Alessandria

**Tutti i corpi sopra elencati risultano occupati da** [REDACTED]

La società [REDACTED] di cui sopra in data 01.01.2022 è subentrata alla [REDACTED] nel contratto di locazione ad uso diverso dal residenziale sottoscritto in data 01.06.2017 in cui risultava parte locatrice l'Impresa [REDACTED] quale unica proprietaria per alcuni subalterni e proprietaria superficiaria in quota 1/1 per i restanti subalterni del compendio in esame.

In data 29.09.2022 il soggetto esecutato Sig.ra [REDACTED] è subentrata come locatrice nel con-

tratto in essere all'Impresa [REDACTED].

Il contratto di locazione, di cui sopra tra gli originari soggetti: [REDACTED] è stato sottoscritto in data 01.06.2017 ed è stato registrato in via telematica presso l'AdE in data 15.06.2017 con protocollo 17061512201612637.

Il subentro quale parte conduttrice della [REDACTED] avvenuto in data 01.01.2022 è stato registrato in via telematica presso l'AdE in data 19.01.2022 con protocollo 22011918071051813.

Il subentro della Sig.ra [REDACTED] è avvenuto in data 29.09.2022 è stato registrato via telematica presso l'AdE in data 14.11.2022 con protocollo 22111412504942787.

Il contratto di locazione di cui sopra sottoscritto in data 01.06.1917 prevede una durata di anni 6 (sei) con possibilità di tacito rinnovo con un canone annuo di Euro 61.200,00 (sessantunmiladuecento/00) oltre IVA ed aggiornamento ISTAT da corrispondersi in rate trimestrali anticipate secondo le condizioni riportate all'art. 6 e 7 dello stesso.

Il canone di locazione di cui sopra è imputabile al **Lotto 1** colpito dal procedimento esecutivo nella misura percentuale **pari al 77,56%**, la restante quota **pari al 22,44%** è da ritenersi nella disponibilità del proprietario (soggetto esecutato) in quanto le rispettive superfici locate si dimostrano libere ovvero non interessate dal procedimento esecutivo in corso; come da Quadro di Determinazione delle Quote già predisposto e depositato agli atti.

Il contratto di locazione unitamente alle attestazioni di ricevuta di avvenuta presentazione dei successivi subentri (fornito da parte Conduttrice) vien allegato alla presente relazione come parte integrante (**v.d.s. ALLEGATO B**)

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento trascritto in presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria in data 29/05/2023 reg. gen. 4100 reg. part. 3092.

**Opponibilità ai terzi: SI**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria in data 25.10.2003 ai nn. 9138/1811 rogito notaio Gabei rep. 194467/39357 in data 21.10.2003 concessione a garanzia di mutuo per Euro 740.000,00 capitale 370.000 durata anni 10 a favore di Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia sede in Genova (GE) via Cassa di Risparmio 15 c.f. 03285880104 contro [REDACTED] per la proprietà delle U.I.U. di seguito riportate: Foglio 115 di Alessandria particelle 917, 934, 902, 909, 819, 916, 1109, 900, 1113, 818, 913, 1110, 1003, 1006, 820, 1112, 1011 ;

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta in data 13.09.2023 nn. 6825/806 della trascrizione pregiudizievole di cui al paragrafo precedente;

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria in data 23.11.2005 ai nn. 10695/2612 per Euro 600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 300.000,00 a favore di Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia sede in Genova (GE) via Cassa di Risparmio 15 c.f. 03285880104 contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** del 14.04.2023 rep. 1609/2023 trascritto in Alessandria in

data 29.05.2023 ai nn. 4100/3092 a favore di Banca Carige S.p.a c.f. 03285880104 contro la Sig.ra

**per il diritto di piena proprietà 1/1** sui mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Alessandria al fg. 115 particelle: 917 are 6 e ca 20; 934 are 1 e ca 50; 902 are 4 e ca 50; 909 e ca 92; 819 are 2 e ca 41; 916 are 3; 1109 are 3 e ca 60; 900 ca 70; 1113 are 1 e ca 70 (all'attualità corrispondenti con i subalterni insistenti sul mappale 1761 del Catasto Fabbricati ovvero sui Corpi A; B; C; D; E; E1;

e,

**per il diritto di proprietà superficaria 1/1** sui mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Alessandria al fg. 115 particelle: 818 are 1 e ca 80; 913 ca 16; 1110 are 1; 1011 are 2 e ca 60; 1003 ca 73; 1006 ca 22; 820 are 10 e ca 60; 1112 are 1 all'attualità corrispondenti con i subalterni censiti sul mappale 1762 del Catasto Fabbricati ovvero sui Corpi: F; G; H; I; L; M; N;

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

**Dei Corpi:** A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N.

**Spese di gestione condominiale:** il compendio oggetto di stima non è compreso in un contesto condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non prodotto in fase sopralluogo

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

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

Il soggetto esecutato Sig.ra [REDACTED] 968 è pervenuta nella proprietà di 1/1 dei Corpi: A; B; C; D; E; E1 e nella piena disponibilità della Proprietà Superficaria 1/1 dei Corpi: F; G; H; I; L; M; N; attraverso l'Accettazione Tacita di Eredità del 13.06.2019 trascritta in Alessandria il data 06.12.2023 ai nn. 9145/6931 in morte del [REDACTED].

Il Lotto 1 (unico) oggetto di stima composto da fabbricati ed aree di pertinenza individuabili nei Corpi: A; B; C; D; E; E1; F; G; H; I; L; M; N è stato edificato ex novo su commissione del Sig. [REDACTED] previo l'ottenimento dei titoli edilizi indicati al successivo capitolo 7.

La disponibilità dell'area successivamente edificata, di cui sopra, è pervenuta al Sig. [REDACTED] con rogito Notaio Oneto del 14.07.1993 dalla Società [REDACTED] vendita e cessione di diritto di superficie rep. 31922, rac. 13589 (vds **ALLEGATO D**)

Il diritto di Proprietà Superficaria sul mappale 1762 avrà durata di novantanovenne a decorrere dal 22.12.1979 rinnovabili alla scadenza per ulteriori novantanove anni a semplice richiesta dell'utilizzatore.

Alla Società [REDACTED] il diritto di proprietà 1/1 ed il diritto di superficie 1/1 sul compendio in esame pervennero dal Comune di Alessandria con rogito di vendita e cessione di diritto di superficie Notaio Oneto di Alessandria in data 21.01.1993 rep. 31342 rac. 13230. (vds **ALLEGATO E**).

Precedente fu predisposta e accettata la CONVENZIONE QUADRO per la realizzazione del P.I.P. Piano Inse-diamento Produttivo D/4 SCALO (vds **ALLEGATO F**).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: ZONA INDUSTRIALE D4, VIA L. EINAUDI N.7/M

In ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n. 567 del 04/11/2002

Intestazione: costruzione capannoni ad uso magazzino e deposito merci

Richiedente : ██████████

- Denuncia di Inizio Attività n. D46237 del 12/10/2004

Intestazione: formazione di scavo per sistemazione cisterna interrata per deposito di gasolio per auto - trazione

Richiedente : ██████████

- Concessione Edilizia n. 119 del 21/03/2007

Intestazione: ampliamento capannone ad uso deposito

Richiedente : ██████████

- Denuncia di Inizio Attività n. D96244 del 11/11/2009

Intestazione: redistribuzione interna e parziali modifiche di prospetto ad un capannone esistente – demolizione tramezze interne dei locali destinati ad uffici, demolizione di tettoia sospesa e aperture e tamponature di aperture

Richiedente : ██████████

- C.I.L.A ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., art. 6 comma 2° Pratica n. 176169 del 04.08.2017

Intestazione: demolizione di muratura interna di tamponamento non portante per il collegamento interno dei capannoni, realizzazione di uffici, servizi igienici e spogliatoi in cartongesso doppia parete isolati, internamente ai capannoni, pavimentazione, stuccatura e tinteggiatura dei nuovi locali, il tutto secondo i disegni di progetto allegati alla presente comunicazione.

Richiedente : ██████████. quale affittuaria del compendio oggetto di stima.

- S.C.I.A n. 186079 del 21.03.2018

Intestazione: modifiche interne – precedente C.I.L.A. N. 176169 DEL 04.08.2017

Richiedente : ██████████ quale affittuaria del compendio oggetto di stima.

Presso l'Ufficio Archivio del Comune di Alessandria è stato altresì reperito:

- Relazione e Certificato di Collaudo Statico depositato in data 23.11.2009 con riferimento alla Denuncia C.A. n. 121-03 del 22.09.03 e successive integrazioni.

- Certificato di AGIBILITA'-USABILITA' del 12.02.2010 n. 25/2010 prot. 3347 relativamente alle opere assentite con C. E. n. 567 del 04/11/2002 (titolo iniziale) e D.I.A. n. D96244 del 11/11/2009.

- S.C.A. Segnalazione Certificata di Abitabilità prodotta in data 30.06.2018 per conto della Società Tel-erobot S.p.a.

Presso l'Ufficio comunale competente sono state inoltre reperite le seguenti istanze sospese e/o respinte :

- domanda per ottenimento di Concessione Edilizia presentata in data 08.07.1999 per costruzione magazzino e spogliatoio con servizi igienici sui mappali 820, 1011, 1003 del fg. 115 con esito: ARCHIVIATA PER PARERE NEGATIVO FF.SS. DEL 28.03.2000.

- domanda per ottenimento di Permesso di Costruire per costruzione di magazzino con annesso spogliatoio e servizio igienico sui mappali 917 e 1009 con esito: archiviata in data 21.06.2012 per incompletezza documentale.

Si puntualizza che le istanze di cui sopra riguardavano fabbricati prossimi ma non coincidenti per forme e consistenza con il fabbricato isolato identificabile in parte del sub. 1762/5.

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

I fabbricati principali ovvero i tre capannoni contigui identificabili a livello censuario al fg. 115 di Alessandria con le U.I.U.: mappale 1761 sub. 1; sub. 2; sub. 3; sub. 5 (parte); e mappale 1762 sub. 1; sub. 2; sub. 3 con le rispettive aree di pertinenza esclusive e l'area comune (B.C.N.C. map. 1762 sub. 6) risultano sostanzialmente conformi agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio acquisito individuabile nella S.C.I.A n. 186079 del 21.03.2018 (**v.d.s. ALLEGATO H**).

Non si riconosce invece la conformità urbanistica per la costruzione accessoria isolata censita in parte della U.I.U. mappale 1762 sub. 5 con destinazione: officina, w.c. e locale di deposito a confine con i mappali 822, 193 e 1279 in quanto la stessa non risulta autorizzata da alcuno dei titoli edilizi sopra elencati.

Si precisa che la relativa istanza inoltrata in data 08.07.1999 pratica n. 995014 è stata archiviata per effetto del parere negativo rilasciato da FF.SS. del 28.03.2000 essendo la costruzione insistente all'interno della fascia di rispetto ferroviaria. Analogo epilogo ha ottenuto l'istanza prodotta in data 02.03.2004 n. D45027; non risultando pertanto percorribile la regolarizzazione in sanatoria ne deriva la necessità di demolizione.

Regolarizzabili mediante: demolizione totale con conservazione della sola muratura perimetrale verso FF.SS. previo ottenimento di adeguato titolo edilizio, si stima per le attività di cui sopra ed il conferimento alle PP.DD delle macerie un costo comprensivo di spese tecniche, IVA, C.N.G. e diritti in genere stimabile in Euro 13.000,00.

Il predetto costo sarà decurtato al valore di stima nel successivo capitolo 8.4.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale vigente
Norme tecniche di attuazione:	Aree per insediamenti artigianali e di deposito
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut 0,6 mq/mq - Ut 0,8 mq/mq
Rapporto di copertura:	60% della superficie fondiaria
Residua potenzialità edificatoria:	Sostanzialmente nessuna

### Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Il compendio oggetto di stima si compone di n. 3 capannoni contigui comunicanti con dimensioni lorde pressochè corrispondenti fra loro; di uno spazio contiguo adibibile a magazzino/officina, di ulteriore bassa costruzione isolata all'estremità nord-est del lotto censita con la definizione di officina e locali di deposito, di numero cinque aree scoperte (corti) di pertinenza esclusiva, di due piccole aree urbane mantenute a verde piantumato ed infine dell'area di transito veicolare comune a tutti i subalterni individuabile nel map. 1762 sub. 6.

Il fabbricato principale individuabile al fg. 115 nei sub.ni : 1761/1 – 1761/2 – 1761/3; 1762/1 – 1762/2 – 1762/3 si presenta con struttura interamente in cemento armato prefabbricato, murature di tamponamento perimetrale anch'esse prefabbricate con finitura superficiale a pietrisco lavato secondo due distinte cromie; le murature di compartimentazione interna sono state ottenute mediante la posa di blocchetti prefabbricati in cls non intonacati.

A completamento descrittivo dell'involucro opaco si segnala che il manto di copertura è stato ottenuto con l'impiego di lastre ondulate NON CONTENENTI AMIANTO alternate a materiale plastico traslucido con funzione di fonti di luce indiretta (comunque non apribili).

Dalla Relazione di Igiene Industriale **relativa al Periodo di Indagine 11.10.2024** (Relazione 24LF21936 DEL 18.10.2024) direttamente commissionata alla [REDACTED] dalla Società conduttrice sull'intero compendio in locazione per l'individuazione e valutazione dello stato conservativo di eventuali materiali contenente amianto risulta che tutte le U.I.U. oggetto di stima sono prive in copertura di lastre o manufatti contenenti amianto suscettibili di obbligo di monitoraggio periodico e/o bonifica per rimozione integrale. (La Relazione di Igiene Ambientale di cui sopra è conservata dal Tecnico scrivente e resta a disposizione di eventuali soggetti interessati).

Il prevalente perimetro del compendio oggetto di stima si presenta delimitato da manufatti di recinzioni di vario genere e più specificatamente:

- il segmento a Sud-Est posto direttamente in fregio all'area di manovra e parcheggio pubblico si presenta composto da un muriccio di base con altezza prossima a mt. 0,80 con sovrastante elemento lapideo di protezione e cancellata metallica zincata a caldo avente una lavorazione particolarmente elaborata in emulazione a manufatti tradizionalmente realizzati in ferro battuto. Sulla predetta linea di confine per ognuna delle tre maniche costruttive contigue sono presenti un cancello pedonale ed un cancello scorrevole con apertura elettrificata; a livello toponomatico detti accessi sono individuati (da sud verso nord) con i civici 7/f, 7/e, 7/b, 7/a e 7. Lo stato di conservazione del predetto tratto di recinzione è da ritenersi buono/ottimale.

- il tratto di recinzione posto a ridosso del marciapiede pubblico su via Einaudi ove è presente l'accesso principale al compendio ovvero il civico 7/M materializzato da un cancello carraio scorrevole di ampia dimensione utile si presenta con caratteristiche costruttive del tutto analoghe a quelle descritte per il tratto precedente. Sul tratto è presente un ulteriore cancello carraio individuato dal civico 7/g.

- la recinzione nord posta a confine con la zona destinata a smistamento ferroviario si presenta secondo un bauletto in c.a. grezzo ed una sovrastante veletta in elementi prefabbricati modulari in c.a.v.; stato di conservazione buono.

- le restanti porzioni di recinzione a confine con i mappali ubicati a nord che si presentano con muriccio in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata potrebbero dimostrarsi di proprietà dei fondi finitimi.

- non risulta presente alcun tipo di recinzione in corrispondenza del confine con il mappale 1009 al fine di garantire la comunicazione viabile con quest'ultimo che rappresenta una ulteriore porzione immobiliare nella disponibilità dell'attuale conduttore ma non interessata dal procedimento esecutivo in corso.

Sul fronte sud/ovest del fabbricato principale sono presenti n. 3 corti di pertinenza esclusiva di modesta estensione accessibili dall'esterno (sedime pubblico) attraverso i passi carrai precedentemente citati, risulta possibile l'accesso veicolare diretto al volume produttivo esclusivamente per un solo portone ad apertura sezionale sussistendo per i restanti accessi un ragguardevole dislivello fra le quote di pavimento interno e quello esterno.

Nella corte più prossima alla via pubblica è presente la rampa per il superamento delle barriere architettoniche stante il dislivello presente fra la quota di viabilità pubblica e l'area di reception interna.

Le corti di cui sopra di presentano interamente finite con pavimentazione in mattonelle cementizie di tipo autobloccante che si presentano sostanzialmente in buono stato di conservazione.

In fregio al prospetto nord del fabbricato principale è presente un'area di transito carrabile (map. 1762 sub. 6) avente una larghezza costante prossima a mt. 10,00 interamente pavimentata in mattonelle cementizie autobloccanti in buono stato di conservazione che consente l'accesso alle tre diverse campate costruttive attraverso portoni ad aperture sezionali quest'ultimi in ottime condizioni di conservazione (presumibilmente posati in occasione delle ultime opere di riattamento commissionate dalla Società conduttrice).

La predetta area di transito consente altresì l'accesso veicolare all'ampia area scoperta più remota alla via pubblica e di conseguenza al basso fabbricato identificato dal mappale 1762 sub. 5 (parte) per il quale si ribadiscono le precedenti note inerenti l'inesistenza della conformità edilizia e catastale.

All'interno della costruzione principale è presente una modesta area destinata a spazio di reception per una superficie complessiva di mq. 60 circa ed un ulteriore spazio adibito prevalentemente ad uffici di gestione/coordinamento della produzione e/o locali di controllo in genere oltre a locali a destinazione igienico sanitaria quali servizi igienici, spogliatoi mensa ed aree assimilabili.

Le aree di cui sopra (ovvero quelle non direttamente destinate alla produzione/assemblaggio) sono state ottenute attraverso l'edificazione di pareti leggere in struttura metallica e cartongesso, la pavimentazione è stata ottenuta mediante la posa di materiale ceramico di discrete pregio, i controsoffitti alla quota utile di

mt. 3,00 circa si presentano in lastre leggere fonoisolanti intercalate con i corpi illuminanti e di condizionamento ad incasso.

I servizi igienici ed assistenziali a disposizione dei lavoratori sono stati ottenuti mediante l'impiego di sanitari e rubinetterie di medio pregio commerciali, di adeguato materiale ceramico e serramentistico; non sono state ravvisate situazioni di criticità in genere che possano condizionare il corretto uso degli stessi spazi.

I volumi residuali presenti all'estradosso degli orizzontamenti di chiusura dei predetti spazi, seppur consistenti, non si dimostrano utilizzabili in quanto di fatto non calpestabili neppure a livello pedonale.

Gli spazi destinati alla produzione/assemblaggio si presentano in modo curato ed igienicamente apparentemente salubri alla luce delle tipologie/caratteristiche dei materiali impiegati, fra questi si evidenzia il rivestimento/vernice plastico/epossidica o similare applicato alla pavimentazione in cls originaria secondo diverse cromie funzionali volte alla demarcazione/suddivisione delle aree a destinazione prettamente operativa ed i tracciati di transito in sicurezza dedicati alle maestranze; le pareti sono state adeguatamente tinteggiate con definizione delle zoccolature di base con altra cromia.

A ridosso del corpo principale in coincidenza del lato nord-est è presente una ulteriore costruzione a pianta triangolare edificata indicativamente nell'anno 2007 avente caratteristiche costruttive e di finitura molto prossime a quelle precedentemente descritte.

La struttura di copertura del suddetto corpo di fabbrica si presenta realizzata con travature metalliche a sostegno del manto di copertura in pannelli isolanti sandwich.

Si rileva che la superficie di cui sopra, a livello edilizio individuata come magazzino ed a livello catastale come officina (!?), si presenta totalmente comunicante (per un fronte di circa 19 mt.) con il capannone contiguo identificato dal mappale 1009 che risulta di proprietà del Soggetto eseguito ma non interessato dal procedimento esecutivo che da luogo alla presente relazione di stima.

Il tamponamento del collegamento di cui sopra potrebbe rappresentare una sensibile ragione di spesa nel caso in cui l'iter esecutivo in corso dovesse definitivamente volgere alla vendita forzata in quanto potrebbe subentrare la necessità di dover compartimentare gli spazi in modo materiale secondo le correnti dividendi catastali.

Il costo per la realizzazione della muratura di suddivisione degli spazi di cui sopra potrà essere stimata in Euro 20.000,00 complessiva di spese tecniche, I.V.A. e C.N.G. e diritti in genere.

Il predetto importo sarà decurtato al valore di stima nel successivo capitolo 8.4.

Infine si rileva la presenza di un basso corpo di fabbricato identificato a livello censuario dal mappale 1762/5 per il quale di rimanda alle valutazioni precedentemente riferite circa la conformità edilizia e catastale in quanto lo stesso dimostra (salvo diversa prova fondata) edificato in totale difetto di titolo edilizio autorizzativo peraltro non regolarizzabile in sanatoria.

Il compendio in esame dispone a livello tecnologico dei seguenti impianti :

- impianto di riscaldamento del corpo principale e del fabbricato contiguo (a base triangolare) attraverso generatori puntuali ad aria calda ROBUR munito di Certificazione di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte
- impianto di destratificazione d'aria APEN GROUP munito di Certificazione di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte;
- impianto di distribuzione gas munito di Certificazione di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte;
- dichiarazione CE di conformità Normative Macchine per automazione cancello carrabile su via L. Einaudi 7/M;
- impianto di allarme segnalazione evacuazione;
- impianto elettrico di recente realizzazione munito di Certificazione di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte.

Le aree dedicate alla reception ed in particolare quella volta al controllo delle attività/produzione dispongono di impianto dedicato di riscaldamento mediante caldaia murale esterna a gas e impianto di condizionamento con diffusione prevalentemente a soffitto.

Il compendio in esame risulta allacciato alla rete idrica pubblica, alla rete metano "pubblica" ed al collettore fognario comunale.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente Anno 2017
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ROBUR
Stato impianto	apparentemente buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente Anno 2017
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI x area uffici controllo attività
--	-------------------------------------

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione delle superfici lorde alla base della stima i dati metrici sono stati assunti dalle schede planimetriche acquisite presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria dalle pratiche Docfa prodotte per l'aggiornamento catastale e dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi ottenuti.

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

Comparabile con strutture analoghe prossime in zona

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° SEMESTRE 2023

Comune : ALESSANDRIA

Fascia/Zona : ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO

Destinazione : PRODUTTIVA

Tipologia: Capannoni Tipici - Stato conservativo: NORMALE – Superficie Lorda – valore variabile da Euro/mq. 245,00 a Euro/mq. 360,00



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Ufficio Tecnico di Alessandria - Ufficio Archivio e Ufficio Edilizia.

**8.3 Valutazione corpi:**

**N.B.:** I valori unitari indicati nella tabella di seguito riportata con: **\*1** sono da intendersi al lordo del valore della **Proprietà per l'Area** in capo al Comune di Alessandria ovvero del valore della eventuale cessione in proprietà delle aree già affidate in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 Legge 865/71 determinabile secondo la procedura indicata dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 22.01.2001.

Da approfondimenti direttamente condotti presso gli Uffici Servizio Patrimonio, Demanio e Catasto del Comune di Alessandria all'attualità il valore da corrispondersi al Comune di Alessandria per la riunione del diritto di **Proprietà per l'Area** con il diritto della **Proprietà Superficiaria** (ovvero per il riconoscimento della piena proprietà delle aree oggetto di stima) per analogia ad altra situazione recentemente stabilita dall'Ufficio Comunale per un compendio simile per destinazione d'uso, prossimo per ubicazione e per lo stesso periodo temporale di godimento a quello oggetto di stima ammonta ad Euro/mq. 56,77.

Risulta pertanto **\*2** determinabile un'abbattimento al Valore Complessivo del compendio oggetto di stima per un importo pari al prodotto derivante dalla consistenza superficiaria del solo mappale 1762 (mq. **1.811,00**) per il valore di cessione del diritto di proprietà per l'area pari ad **Euro/mq. 56,77** che da luogo ad un corrispettivo totale di **Euro 102.810,47** nella fattispecie da decurtarsi al valore complessivo del compendio oggetto di stima per la piena proprietà; come di seguito determinato:

**VEDASI PAGINA SUCCESSIVA**

= = = = = = = = = = = = = = = = =



= = = = = = = = = = = = = = = = =

= = = = = = = = = = = = = = = = =



= = = = = = = = = = = = = = = = =

= = = = = = = = = = = = = = = = =



= = = = = = = = = = = = = = = = =

= = = = = = = = = = = = = = = = =



## QUADRO ECONOMICO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

CORPO	IDENTIFICATIVO CATASTALE			DIRITTO REALE	QUOTA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA - LUNGHEZZA	VALORE UNIT. MQ/ML	Note	VALORE PORZIONE (PIENA PROPRIETA')	VALORE CORPO/ LOTTO	CORPO	
	Fg.	Mappale	Sub.										
A	115	1761	1	Proprietà	1/1	Capannone attività produttiva	365,01	330,00		120.453,27			
"	"	"	1	Proprietà	1/1	Uffici controllo gestione produzione - servizi igienici, spogliatoi ecc.	122,86	580,00		71.256,31			
"	"	"	1	Proprietà	1/1	Corte pavimentata su fronte sud compreso servizi tecnologici interrati	133,00	85,00		11.305,00			
"	"	"	1	Proprietà	1/1	Manufatti recinzione - cancelli ecc.	21,00	400,00		8.400,00	211.414,57	A	
B	115	1761	2	Proprietà	1/1	Capannone attività produttiva	495,55	330,00		163.532,19			
"	"	"	2	Proprietà	1/1	Corte pavimentata su fronte sud compreso servizi tecnologici interrati	105,53	85,00		8.969,63			
"	"	"	2	Proprietà	1/1	Manufatti recinzione - cancelli ecc.	15,50	400,00		6.200,00	178.701,82	B	
C	115	1761	3	Proprietà	1/1	Capannone attività produttiva	439,02	330,00		144.877,99			
"	"	"	3	Proprietà	1/1	Uffici controllo gestione produzione - servizi igienici, spogliatoi ecc.	66,04	580,00		38.301,75			
"	"	"	3	Proprietà	1/1	Corte pavimentata su fronte sud compreso servizi tecnologici interrati	177,00	85,00		15.045,00			
"	"	"	3	Proprietà	1/1	Manufatti recinzione - cancelli ecc.	33,00	400,00		13.200,00	211.424,74	C	
D	115	1761	4	Proprietà	1/1	Giardino Piantumato compreso servizi tecnologici interrati	140,00	60,00		8.400,00			
"	"	"	4	Proprietà	1/1	Manufatti recinzione - cancelli ecc.	28,00	400,00		11.200,00	19.600,00	D	
E	115	1761	5	Proprietà	1/1	Magazzino/Officina P.T.	162,58	330,00		53.651,40			
"	"	"	5	Proprietà	1/1	Refettorio	24,45	580,00		14.181,00			
"	"	"	5	Proprietà	1/1	Sgombro P.1°	24,45	270,00		6.601,50			
"	"	"	5	Proprietà	1/1	Corte pavimentata su fronte Nord/Est compreso servizi tecnologici interrati	264,00	85,00		22.440,00	96.873,90	E	
E1	115	1761				Ente Urbano (valore già compreso nei precedenti corpi)						E1	
F	115	1762	1	Proprietà Superficiaria	1/1	Capannone attività produttiva	118,85	330,00	*1	39.221,16			
"	"	"	1	Proprietà Superficiaria	1/1	Uffici controllo gestione produzione - servizi igienici, spogliatoi ecc.	59,71	580,00	*1	34.630,64	73.851,80	F	
G	115	1762	2	Proprietà Superficiaria	1/1	Capannone attività produttiva	179,91	330,00	*1	59.370,30	59.370,30	G	
H	115	1762	3	Proprietà Superficiaria	1/1	Capannone attività produttiva	175,13	330,00	*1	57.793,23	57.793,23	H	
I	115	1762	4	Proprietà Superficiaria	1/1	Giardino Piantumato compreso servizi tecnologici interrati	50,00	60,00	*1	3.000,00			
"	"	"	4	Proprietà	1/1	Manufatti recinzione - cancelli ecc.	8,00	400,00	*1	3.200,00	6.200,00	I	
L	115	1762	5	Proprietà Superficiaria	1/1	Servizi igienici - Spogliatoi P.T.	22,93	580,00	*1	13.299,40			
"	"	"	5	Proprietà Superficiaria	1/1	Officina-deposito (fabbr. isolato) DA DEMOLIRE	104,00	===	*1	===			
"	"	"	5	Proprietà Superficiaria	1/1	Muratura perimetrale officina conservabile in guisa di recinzione	15,00	250,00	*3	3.750,00			
"	"	"	5	Proprietà Superficiaria	1/1	Sgombro P.1°	22,93	270,00	*1	6.191,10			
"	"	"	5	Proprietà Superficiaria	1/1	Corte pavimentata su fronte Nord/Est compreso servizi tecnologici interrati	724,52	85,00	*1	61.584,20			
"	"	"	5	Proprietà Superficiaria	1/1	Manufatti recinzione - cancelli ecc.	34,00	330,00	*1	11.220,00	96.044,70	L	
M	115	1762	6	Proprietà Superficiaria	1/1	B.C.N.C. Corte pavimentata su fronte Nord/Ovest compreso servizi tecnologici interrati	665,00	85,00	*1	56.525,00			
"	"	"	6	Proprietà Superficiaria	1/1	Manufatti recinzione - cancelli ecc.	66,50	330,00	*1	21.945,00	78.470,00	M	
N	115	1762				Ente Urbano (valore già compreso nei precedenti corpi)						N	
*2	A detrarre il Valore della PROPRIETA' PER L'AREA spettante al Comune di Alessandria determinato sulla sola superficie catastale del mappale 1762 secondo indicazioni della Delibera Comunale n.17/2002 (valore unitario acquisito presso Ufficio Comune Patrimonio)						Euro/mq	56,77	x	1.811,00	-	102.810,47	*2
Valore Lordo complessivo di Stima della piena proprietà (1/1) per le U.I.U. insistenti su map. 1761 e proprietà superficiaria (1/1) per le U.I.U. insistenti su map. 1762										Euro	986.934,59		
*3	Durante le attività di demolizione del locale officina (porzione del 1762/5) potrebbe essere conservata la muratura di perimetro verso FF.SS. per essere utilizzata a modo recinzione, si valuta il valore residuale di quest'ultima in Euro/ml. 250,00												



#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese tecniche per predisposizione delle pratiche catastali più sopra esplicitate comprensive di IVA, CNG 5% e diritti dovuti

€ 3.800,00

- Spese da sostenersi per la demolizione del fabbricato isolato identificabile in porzione della U.I.U. identificabile nel sub. 1762/5 compreso spese tecniche, diritti, sanzioni, I.V.A. e C.N.G.

€ 13.000,00

- Spese da sostenersi per l'edificazione di muratura di divisione in corrispondenza della linea dividente fra l'U.I.U. 1761/5 ed il contiguo mappale 1009 (stessa proprietà ma non interessata dal procedimento esecutivo) nel caso si dovesse concretizzare la vendita forzata, compreso spese tecniche, diritti, sanzioni, I.V.A. e C.N.G.

€ 20.000,00

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

Valore del compendio identificabile come LOTTO 1 (Composto dai corpi A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M) **al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e nelle quote di diritto in cui si trova:**

€ 950.134,59

Arrotondabile in difetto in **Euro 950.000,00 (in cifre Euro novecentocinquantamila/00)**



Data generazione:  
09-07-2024



L'Esperto alla stima  
Firma digitale  
Geom. Pier Ugo Ferrari



#### Allegati alla relazione di stima:

- Allegato A: Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni;
- Allegato B: Contratto di locazione in essere con ricevute di registrazione compreso subentri;
- Allegato C: Estratto di mappa Catasto Terreni (vegis);
- Allegato D: Atto di vendita e cessione di diritto di superficie a favore del Sig. Callipari Francesco;
- Allegato E: Atto di vendita e cessione di diritto di superficie a favore S.A.I.P. S.p.a.;
- Allegato F: Convenzione Quadro per la realizzazione di P.I.P. fra Comune di Alessandria e S.A.I.P. S.p.a.
- Allegato G: Schede planimetriche catastali per i corpi : A, B, C, E, F, G, H, L;
- Allegato H: Titolo edilizio acquisito più recente S.C.I.A. n. 186079 del 21.03.2018

