
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **65/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2022 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone e terreni

Esperto alla stima: Geom. Mauro Caratti
Codice fiscale: CRTMRA67C20A052T
Studio in: Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme
Telefono: 0144321997
Fax: 014455600
Email: studio@geocaratti.it
Pec: mauro.caratti@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: LOC. BASSO ERRO 21 - Melazzo (AL) - 15011

Lotto: 001 - Capannone e terreni

Corpo: A - Capannone nm. 250

Categoria: Opifici [D1]

OMISSIS, foglio 8, particella 250, indirizzo LOCALITA' BENZI n. 14 , piano T, comune Melazzo, categoria D/1, rendita € 3.515,20

Corpo: B - terreno nm. 100

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Melazzofoglio 8, particella 100, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 610, reddito dominicale: € 5,99, reddito agrario: € 5,67,

Corpo: C - terreno nm. 101

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Melazzofoglio 8, particella 101, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1380, reddito dominicale: € 11,76, reddito agrario: € 5,67,

Corpo: E - terreno nm. 252

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Melazzofoglio 8, particella 252, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4435, reddito dominicale: € 21,76, reddito agrario: € 21,76,

Corpo: D - terreno nm. 156

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Melazzofoglio 8, particella 156, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3670, reddito dominicale: € 9,48, reddito agrario: € 8,53,

2. Stato di possesso

Bene: LOC. BASSO ERRO 21 - Melazzo (AL) - 15011

Lotto: 001 - Capannone e terreni

Corpo: A - Capannone nm. 250

Libero

Corpo: B - terreno nm. 100

Corpo: C - terreno nm. 101

Corpo: E - terreno nm. 252

Corpo: D - terreno nm. 156



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOC. BASSO ERRO 21 - Melazzo (AL) - 15011

Lotto: 001 - Capannone e terreni

Corpo: A - Capannone nm. 250

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - terreno nm. 100

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - terreno nm. 101

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - terreno nm. 252

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - terreno nm. 156

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: LOC. BASSO ERRO 21 - Melazzo (AL) - 15011

Lotto: 001 - Capannone e terreni

Corpo: A - Capannone nm. 250

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - terreno nm. 100

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C - terreno nm. 101

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: E - terreno nm. 252

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D - terreno nm. 156

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: LOC. BASSO ERRO 21 - Melazzo (AL) - 15011

Lotto: 001 - Capannone e terreni

Corpo: A - Capannone nm. 250

Comproprietari:

Corpo: B - terreno nm. 100

Comproprietari:

Corpo: C - terreno nm. 101

Comproprietari:

Corpo: E - terreno nm. 252

Comproprietari:



Corpo: D - terreno nm. 156

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: LOC. BASSO ERRO 21 - Melazzo (AL) - 15011

Lotto: 001 - Capannone e terreni

Corpo: A - Capannone nm. 250

Misure Penali: NO

Corpo: B - terreno nm. 100

Misure Penali: NO

Corpo: C - terreno nm. 101

Misure Penali: NO

Corpo: E - terreno nm. 252

Misure Penali: NO

Corpo: D - terreno nm. 156

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LOC. BASSO ERRO 21 - Melazzo (AL) - 15011

Lotto: 001 - Capannone e terreni

Corpo: A - Capannone nm. 250

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B - terreno nm. 100

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - terreno nm. 101

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - terreno nm. 252

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - terreno nm. 156

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LOC. BASSO ERRO 21 - Melazzo (AL) - 15011

Lotto: 001 - Capannone e terreni

Valore complessivo intero: 119.999,60



Beni in **Melazzo (AL)**
Località/Frazione
LOC. BASSO ERRO 21

Lotto: 001 - Capannone e terreni

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

Data di presentazione: 17-05-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Capannone nm. 250.

Opifici [D1] sito in LOC. BASSO ERRO 21

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 250, indirizzo LOCALITA' BENZI n. 14 , piano T, comune Melazzo, categoria D/1, rendita € 3.515,20

Derivante da: Foglio 8 nm. 179 subb 1 e 2 - VARIAZIONE del 29/05/1999 in atti dal 29/05/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. C01665.1/1999) TIPO MAPPALÉ del 01/04/1999 in atti dal 01/04/1999 (n. 1264.1/1999)

Confini: Strada provinciale, nn. 156, 100, torrente erro, nn 98 e 252

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria non è presente in atti.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: deve essere redatta planimetria conforma allo stato di fatto e presentata attraverso pratica DOCFA

Pratica DOCFA: € 1.200,00

Cassa Nazionale Geometri: € 50,00

IVA: € 231,00

Diritti catastali esenti IVA: € 100,00

Oneri Totali: **€ 1.581,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A fronte delle demolizioni necessarie per regolarizzare lo stabile deve essere presentata pratica per regolarizzare la mappa catastale, denominata Tipo Mappale, procedura PREGEO.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale procedura PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione mappa catastale

Tipo mappale: € 1.200,00

Cassa Nazionale Geometri 5%: € 60,00

IVA 22%: € 277,20

diritti catastali : € 105,00

Oneri Totali: **€ 1.642,20**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Andrà valutata la opportunità di censire anche il silos di stoccaggio delle polveri se non verrà rimosso



Identificativo corpo: B - terreno nm. 100.

agricolo sito in LOC. BASSO ERRO 21

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Melazzo, foglio 8, particella 100, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 610, reddito dominicale: € 5,99, reddito agrario: € 5,67

Confini: nm. 156, nm 250

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di incolto ed in parte ormai boscato oppure occupato da porzione di strada. Certamente deve essere presentata pratica mod. 26 per correggere la qualità agraria. Potrebbe essere presa in considerazione la presentazione di Tipo Mappale per correzione dell'area di pertinenza del nm 250

Regolarizzabili mediante: Pratica MOD 26

Descrizione delle opere da sanare: Mod 26 per esatta qualità agraria

Mod 26: € 100,00

Cassa Nazionale Geometri: € 5,00

IVA: € 23,10

Oneri Totali: **€ 128,10**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - terreno nm. 101.

agricolo sito in LOC. BASSO ERRO 21

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Melazzo, foglio 8, particella 101, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1380, reddito dominicale: € 11,76, reddito agrario: € 5,67

Confini: strada provinciale, nn 104, 123

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - terreno nm. 252.

agricolo sito in LOC. BASSO ERRO 21

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Melazzo, foglio 8, particella 252, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4435, reddito dominicale: € 21,76, reddito agrario: € 21,76

Derivante da: nm 99 TIPO MAPPALE del 01/04/1999 in atti dal 01/04/1999 (n. 1264.1/1999)

Confini: strada provinciale, nn. 98, terreno su altro fdm, nm 250

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di incolto ed in parte ormai boscato ed in parte occupato dalla corte del fabbricato. Deve essere presentata pratica di regolarizzazione



per soppressione di fabbricato ormai demolito
Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale
Descrizione delle opere da sanare: Tipo mappale per regolarizzazione mappa catastale
Redazione Tipo Mappale procedura pregeo: € 600,00
Cassa naz Geometri 5%: € 30,00
iva 22%: € 138,60
SPESE CATASTALI NON IMPONIBILI: € 105,00
Oneri Totali: **€ 873,60**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - terreno nm. 156.

agricolo sito in LOC. BASSO ERRO 21

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Melazzo, foglio 8, particella 156, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3670, reddito dominicale: € 9,48, reddito agrario: € 8,53

Confini: strada provinciale, nn. 122, 193, torrente erro, nn. 250 e 100

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di incolto ed in parte ormai boscato oppure occupato da porzione di strada. Certamente deve essere presentata pratica mod. 26 per correggere la qualità agraria. Potrebbe essere presa in considerazione la presentazione di Tipo Mappale per correzione dell'area di pertinenza del nm 250

Regolarizzabili mediante: Pratica MOD 26

Descrizione delle opere da sanare: Mod 26 per esatta qualità agraria le spese sono già indicate al nm 100

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Capannone nm. 250

Opifici [D1] sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21

Libero



Note: L'immobile appare in stato di abbandono, parte eseguita non ha segnalato contratti di affitto presenti sull'immobile.

**Identificativo corpo: B - terreno nm. 100
agricolo sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21**

**Identificativo corpo: C - terreno nm. 101
agricolo sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21**

**Identificativo corpo: E - terreno nm. 252
agricolo sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21**

Note: si veda servitù di elettrodotto allegata alla presente e descritta alle note pregiudiziali

**Identificativo corpo: D - terreno nm. 156
agricolo sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21**

Note: si veda servitù di elettrodotto allegata alla presente e descritta alle note pregiudiziali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 24/03/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 30/03/1992 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72304; Importo capitale: € 144608.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE AGARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 28/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 20/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 266956,06; Importo capitale: € 533912,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 14/04/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone nm. 250



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 24/03/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 30/03/1992 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72304; Importo capitale: € 144608.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE AGARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 28/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 20/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 266956,06; Importo capitale: € 533912,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 14/04/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno nm. 100

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 24/03/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 30/03/1992 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72304; Importo capitale: € 144608.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE AGARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 28/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 20/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 266956,06; Importo capitale: € 533912,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 14/04/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno nm. 101

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 24/03/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 30/03/1992 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72304; Importo capitale: € 144608.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE AGARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a



ACQUI TERME in data 28/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 20/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 266956,06; Importo capitale: € 533912,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 14/04/2021 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di elettrodotto; A rogito di OMISSIS in data 26/07/1991 ai nn. OMISSIS; Registrato a Novi Ligure in data 25/10/1991 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/11/1991 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno nm. 252

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 24/03/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 30/03/1992 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72304; Importo capitale: € 144608.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE AGARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 28/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 20/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 266956,06; Importo capitale: € 533912,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 14/04/2021 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di elettrodotto; A rogito di OMISSIS in data 26/07/1991 ai nn. OMISSIS; Registrato a Novi Ligure in data 25/10/1991 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/11/1991 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno nm. 156

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Capannone nm. 250
sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - terreno nm. 100
agricolo sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - terreno nm. 101
agricolo sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - terreno nm. 252
agricolo sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - terreno nm. 156
agricolo sito in Melazzo (AL), LOC. BASSO ERRO 21
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/05/1991** . In forza di _.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS DI OMISSIS E C SNC acquista dalla signora OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone nm. 250

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/05/1991** . In forza di _.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS DI OMISSIS E C SNC acquista dalla signora OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno nm. 100

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/05/1991** . In forza di _.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS DI OMISSIS E C SNC acquista dalla signora OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno nm. 101

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/05/1991** . In forza di _.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS DI OMISSIS E C SNC acquista dalla signora OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si



Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno nm. 252

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/05/1991** . In forza di _.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS DI OMISSIS E C SNC acquista dalla signora OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno nm. 156

7. PRATICHE EDILIZIE:

Opifici [D1] sito in LOC. BASSO ERRO 21

Numero pratica: 26/70

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione Capannone Artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/05/1971 al n. di prot. 26/70

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: non sono presenti nel fascicolo pratiche strutturali

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone nm. 250

Opifici [D1] sito in LOC. BASSO ERRO 21

Numero pratica: 3127

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1990 al n. di prot. 3127

Rilascio in data 11/07/1991 al n. di prot. 77/90

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Auto Idro DGR 43 DEL 11/03/1991. Nel fascicolo non è presente pratica del Cemento Armato e non è stata reperita la agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone nm. 250

agricolo sito in LOC. BASSO ERRO 21

Numero pratica: 26/70

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/05/1971 al n. di prot. 26/70

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: non è presente nel fascicolo la pratica del CA

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno nm. 156



7.1 Conformità edilizia:**Opifici [D1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche e prospettiche (vedi note)

Regolarizzabili mediante: Redazione SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Difformità planimetriche e prospettiche (vedi note) pratiche da verificarsi con le norme che saranno vigenti al momento della presentazione della pratica

Redazione SCIA in sanatoria o PdC: € 3.500,00

Cassa nazionale geometri 5%: € 175,00

IVA 22%: € 808,50

Diritti (importo soggetto a variazione): € 60,00

Oneri in sanatoria (importo soggetto a variazione): € 5.516,00

Oneri Totali: **€ 10.059,50**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Corpi realizzati senza autorizzazione ed insanabili

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Corpi realizzati senza autorizzazione ed insanabili

Demolizione e conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta: € 7.000,00

IVA 22%: € 1.540,00

Oneri Totali: **€ 8.540,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la copertura del capannone realizzato nel 1970 è in cemento amianto "eternit" pertanto va rimosso.

Regolarizzabili mediante: Sostituzione copertura

Descrizione delle opere da sanare: Il costo stimato per rimozione, conferimento a discarica autorizzata, realizzazione nuova copertura incluso analisi campioni ed oneri per la sicurezza

Demolizione copertura, incapsulamento in sicurezza, conferimento alla discarica autorizzata, oneri per la sicurezza, analisi campioni, rifacimento copertura: € 30.000,00

iva 10%: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 33.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:

Il capannone realizzato nel 1970 presenta una lieve difformità planimetrica dovuta, con ogni probabilità, ad un errore grafico; infatti, le dimensioni reali esterne sono identiche a quelle "interne da progetto" e la differenza è peraltro minima (pari a circa mq. 36 mq. di superficie). Sono altresì presenti numerose difformità delle aperture e delle luci.

Adiacenti al precitato stabile originario, sono presenti due superfetazioni, adibite in origine a servizi igienici ed uffici) non licenziati e pertanto totalmente abusivi.

Il secondo capannone (tettoia) realizzato nell'anno 1992, era inizialmente composto da due ampliamenti o di dimensioni 30 x 17 e 12,00 x 30,50, successivamente: evidentemente per scelte della proprietà la struttura è stata realizzata, in un solo corpo, realmente di dimensioni 30 x 17 e pertanto una parte della stessa risulta realizzata. Lo stesso stabile è stato traslato, rispetto al progetto, di circa 5 mt.

Inoltre, entrambe i fabbricati presentano altezze e dimensioni della copertura difforni da quella licenziata. In particolare, il fabbricato originario ha altezza utile corretta (4,00 ml mentre l'altezza massima è pari a ml. 6,5 contro i 5,00 ml licenziati. Il fabbricato realizzato nel 1992 doveva avere falda unica con altezza minima ml. 4 massima ml. 5,40 mentre in realtà le medesime sono pari a ml. 6,90 e 9,40 con copertura a due falde.

In forza di quanto sopra, a seguito di un attento esame della situazione con il tecnico comunale la situazione è così riassumibile.

Premesso che:

- lo stabile è ubicato in zona agricola e, attualmente, in detta zona è consentita solo l'edificazione di immobili ad uso agricolo da parte di soggetti aventi i requisiti previsti (coltivatori diretti od imprenditori agricoli);



- ai sensi degli artt. 36 e 37 del DM 380/2001, per sanare un immobile abusivo, è prevista la doppia conformità ossia, lo stabile, deve essere conforme alle normative edilizie vigenti sia all'epoca della realizzazione che alla data di presentazione della sanatoria;

- l'aerea, come già descritto in precedenza è soggetta a vincolo archeologico ex art. 25 NTA e D.M.

20/03/1995 ed inoltre a vicolo paesaggistico ed a vincolo paesaggistico in quanto Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 art. 142 (ex L. 431/85) - Art. 24 N.T.A. e Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

- L. 56/77 e s.m.i. - Art. 25 N.T.A

Pertanto:

a) le superfetazioni non sono in alcun modo sanabili e, pertanto da demolirsi;

b) le lievi difformità planimetriche dello stabile licenziato nel 1970 sono da sanarsi con SCIA in sanatoria e relative sanzioni;

c) la maggiore superficie del fabbricato realizzato nel 1992 non è sanabile e quindi anch'esso da demolirsi.

d) le difformità della copertura, trattandosi di edificio artigianale il quale viene computato a superficie utile e non a volumetria presentano, come confermato dall'ufficio competente, difformità sanabile.

In ogni caso SI SOTTOLINEA le pratiche sono da verificarsi con le norme che saranno vigenti al momento della presentazione della pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone nm. 250

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno nm. 100

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno nm. 101

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul mappale insiste tettoia non licenziata e non sanabile che pertanto dovrà essere demolita

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale tettoia

Descrizione delle opere da sanare: demolizione e conferimento dei materiali di risulta a pubblica discarica

Demolizione e conferimento alla discarica: € 2.500,00

IVA 22%: € 550,00

Oneri Totali: € 3.050,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno nm. 252

agricolo



Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno nm. 156

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	art. 13 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	e' presente, tra gli altri, vincolo archeologico ex art. 25 NTA e D.M. 20/03/1995. Pertanto esiste diritto prelazionale da notificarsi alla competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria Asti e Cuneo.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI NTA
Rapporto di copertura:	VEDI NTA
Altezza massima ammessa:	VEDI NTA
Volume massimo ammesso:	VEDI NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il capannone seppure adibito ad attività produttiva è ubicato, attualmente, in zona agricola; pertanto, stante la normativa urbanistica vigente, nazionale, regionale e locale, solo un coltivatore diretto od imprenditore agricolo avente titolo potrà precedere a realizzare nuove costruzioni od ampliamenti. Ovviamente la destinazione attuale degli stabili può essere comunque mantenuta,. Si sottolinea, coemn ben evidenziato dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato, la presenza di Vincolo archeologico e di vincolo paesaggistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone nm. 250



agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	art. 13 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	e' presente, tra gli altri, vincolo archeologico ex art. 25 NTA e D.M. 20/03/1995. Pertanto esiste diritto prelazionale da notificarsi alla competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria Asti e Cuneo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI NTA
Rapporto di copertura:	VEDI NTA
Altezza massima ammessa:	VEDI NTA
Volume massimo ammesso:	VEDI NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno nm. 100

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	art. 13 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI



Se si, quali?	e' presente, tra gli altri, vincolo archeologico ex art. 25 NTA e D.M. 20/03/1995. Pertanto esiste diritto prelazionale da notificarsi alla competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria Asti e Cuneo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI NTA
Rapporto di copertura:	VEDI NTA
Altezza massima ammessa:	VEDI NTA
Volume massimo ammesso:	VEDI NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno nm. 101

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	art. 13 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	e' presente, tra gli altri, vincolo archeologico ex art. 25 NTA e D.M. 20/03/1995. Pertanto esiste diritto prelazionale da notificarsi alla competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria Asti e Cuneo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI NTA
Rapporto di copertura:	VEDI NTA
Altezza massima ammessa:	VEDI NTA
Volume massimo ammesso:	VEDI NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno nm. 252****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	art. 13 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	e' presente, tra gli altri, vincolo archeologico ex art. 25 NTA e D.M. 20/03/1995. Pertanto esiste diritto prelazionale da notificarsi alla competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria Asti e Cuneo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI NTA
Rapporto di copertura:	VEDI NTA
Altezza massima ammessa:	VEDI NTA
Volume massimo ammesso:	VEDI NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno nm. 156**Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A - Capannone nm. 250**

Trattasi di due capannoni costruiti in due epoche diverse: il primo, nell'anno 1970 e, il secondo, nel 1992 oltre a tre superfetazioni, quasi completamente abusive e tutte da demolirsi comunque. La prima struttura, avente dimensioni ml. 40,70 x 12,70 è realizzata con struttura portante in muratura e cemento armato e



copertura con orditura in metallo e manto in cemento armato eternit. La seconda struttura, avente dimensioni 30,00 x 17,00 è con struttura portante e copertura in cemento armato prefabbricato e manto di copertura in coppi. Sono presenti tre corpi adiacenti al primo capannone, il primo posto a nord, fatiscente, pericolante ed inaccessibile, autorizzato nel 1970; mentre gli altri due sono posti a sud ed ovest, non sono autorizzati. In ogni caso tutti e tre i corpi risultano da demolire. I capannoni sono dotati di ampia area pertinenziale in parte pavimentata in calcestruzzo. Sul sedime è inoltre presente cabina elettrica, non identificata catastalmente e non indicata nella servitù di elettrodotto, allegata alla presente nel fascicolo delle trascrizioni pregiudizievoli, che riguarda invece il nm. 156.

E' inoltre presente silos di stoccaggio in metallo, non censito.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.026,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1970 e 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: stato strutture sufficiente st

Condizioni generali dell'immobile: La struttura del capannone principale è in condizioni sufficienti anche se andrebbe attentamente verificata la parete portante in muratura, la copertura, con orditura in acciaio è in condizioni normali ma con manto in fibrocemento tipo eternit assolutamente da rimuovere od incapsulare con apposita vernice 8ser possibile ma sconsigliabile). Le superfetazioni autorizzate (lato nord) e non autorizzate (lati sud e ovest) sono da demolire a causa delle pessime condizioni (la prima) e per la assoluta impossibilità ad essere sanati (le altre due) in quanto iul bene è ubicato in zona agricola e soggetta a vincoli paesaggistici, idro geologici e, soprattutto, archeologico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a volta materiale: acciaio condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1970
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a prefabbricato condizioni: buone Riferito limitatamente a: capannone realizzato nel 1992
Fondazioni	tipologia: non nota materiale: non nota condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1970
Fondazioni	tipologia: non nota materiale: non nota condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1992
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1970
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1992
Travi	materiale: c.a. condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1970



Travi materiale: **c.a prefabbricato** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1992

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Copertura capannone realizzato nel 1970

Pavim. Interna materiale: **Battuto in cls** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1970

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **380V** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**
Note: tutti gli impianti sono da verificare

Fognatura tipologia: **non accertabile** rete di smaltimento: **non accertabile** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Ventilazione tipologia: **per estrazione** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
Riferito limitatamente a: Capannone realizzato nel 1970
Note: impianto aspirazione polveri che convoglia il materiale in silos esterno

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970 - 1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

Riscaldamento:

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



Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone realizz. 1970	sup reale lorda	516,00	1,00	516,00
tettoia realizz. 1992	sup lorda di pavimento	510,00	1,00	510,00
		1.026,00		1.026,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2021

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 340



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - terreno nm. 100**

Trattasi di terreno gerbido posto in fregio al capannone oggetto della presente El. In parte boscato ed in parte occupato dalla strada di accesso allo stabile (si veda veduta aerea con sovrapposizione della mappa allegata alla presente)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **610,00**
 il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare
 Selviculture bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni generali dell'immobile: trattasi di semplice gerbido semiboscato

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

viene utilizzata la consistenza catastale (superficie nominale). Il valore tiene conto della pertinenzialità con lo stabile pignorato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
gerbido pertinenziale al capannone	sup reale lorda	610,00	1,00	610,00
		610,00		610,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - terreno nm. 101**

Trattasi di terreno gerbido posto in fregio alla strada provinciale che divide questo mappale dalla restante proprietà oggetto di esecuzione

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.310,00**
 il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare



Selviculture bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di semplice gerbido

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

viene utilizzata la consistenza catastale (superficie nominale).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo incolto	sup reale lorda	1.310,00	1,00	1.310,00
		1.310,00		1.310,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E - terreno nm. 252**

Trattasi di terreno gerbido posto in fregio al capannone oggetto della presente EI. In parte boscato ed in parte occupato dalla corte pertinenziale dello stabile

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **3.335,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia colinare

Selviculture bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: normali

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

viene utilizzata la consistenza catastale (superficie nominale). Il valore tiene conto della pertinenzialità con lo stabile pignorato



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
gerbido pertinenziale al capannone	sup reale lorda	3.335,00	1,00	3.335,00
		3.335,00		3.335,00

Descrizione: **agricolo di cui al punto D - terreno nm. 156**

Trattasi di terreno gerbido posto in fregio al capannone oggetto della presente EI. In parte boscato ed in parte occupato dalla strada di accesso allo stabile (si veda veduta aerea con sovrapposizione della mappa allegata alla presente)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **3.670,00**
 il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare
 Selviculture bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni generali dell'immobile: trattasi di semplice gerbido semiboscato

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

viene utilizzata la consistenza catastale (superficie nominale). Il valore tiene conto della pertinenzialità con lo stabile pignorato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
gerbido pertinenziale al capannone	sup reale lorda	3.670,00	1,00	3.670,00
		3.670,00		3.670,00



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

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Melazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme;

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

Capannoni tipici stato normale € 250 / € 350.

8.3 Valutazione corpi:**A - Capannone nm. 250. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 199.560,00.

Market comparison approach. Comparazione con immobili simili compravenduti in zone simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone realizz. 1970	516,00	€ 110,00	€ 56.760,00
tettoia realizz. 1992	510,00	€ 280,00	€ 142.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 199.560,00
Sostituzione copertura in eternit IVA inclusa aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 199.560,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 199.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 199.560,00

B - terreno nm. 100. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 488,00.

Market comparison approach. Comparazione con immobili simili compravenduti in zone simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
gerbido pertinenziale al capannone	610,00	€ 0,80	€ 488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 488,00
Valore corpo			€ 488,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 488,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 488,00

C - terreno nm. 101. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 786,00.

Market comparison approach. Comparazione con immobili simili compravenduti in zone simili



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo incolto	1.310,00	€ 0,60	€ 786,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 786,00
Valore corpo			€ 786,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 786,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 786,00

E - terreno nm. 252. agricolo

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

Market comparison approach. Comparazione con immobili simili compravenduti in zone simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
gerbido pertinenziale al capannone	3.335,00	€ 2,00	€ 6.670,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.670,00
Valore corpo			€ 6.670,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.670,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.670,00

D - terreno nm. 156. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.936,00.

Market comparison approach. Comparazione con immobili simili compravenduti in zone simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
gerbido pertinenziale al capannone	3.670,00	€ 0,80	€ 2.936,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.936,00
Valore corpo			€ 2.936,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.936,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.936,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Capannone nm. 250	Opifici [D1]	1.026,00	€ 199.560,00	€ 199.560,00
B - terreno nm. 100	agricolo	610,00	€ 488,00	€ 488,00
C - terreno nm. 101	agricolo	1.310,00	€ 786,00	€ 786,00
E - terreno nm. 252	agricolo	3.335,00	€ 6.670,00	€ 6.670,00
D - terreno nm. 156	agricolo	3.670,00	€ 2.936,00	€ 2.936,00

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%) € 31.566,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 58.874,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 119.999,60

Allegati

- 1) copia incarico e quesiti e corrispondenza di convocazione;
- 2) estratto di mappa catastale e veduta aerea con sovrapposizione mappa catastale
- 3) visure storiche;
- 4) certificato destinazione urbanistica terreni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) estratto PRG, estratto NTA, planimetria esplicativa; richieste Documentazione Urbanistica, elaborati forniti dalla Amministrazione Comunale;
- 7) visure storiche ipotecarie aggiornate;
- 8) invio elaborato peritale all'esecutato (ex art. 143 c.p.c) ed ai creditori;
- 9) spese vive sostenute.

Data generazione:

15-12-2021

