
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **279/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/04/2025

Giudice Delle Esecuzioni:
OMISSIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Terreni in area produttiva

Esperto alla stima: Arch. OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: OMISSIS @awn.it
Pec: OMISSIS @archiworldpec.it

Custode Avv. OMISSIS

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Vecchia di Novi s.n.c. - Sale (AL)

Lotto: 1 – Terreni in Area produttiva

Corpo: A

Categoria: industriale

OMISSIS sezione censuaria Sale foglio 20, particella 76, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 27, reddito dominicale: € 34,86, reddito agrario: € 25,80,

Corpo: B

Categoria: industriale

OMISSIS sezione censuaria Sale foglio 20, particella 77, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 22 ca 80, reddito dominicale: € 23,55, reddito agrario: € 20,61,

Corpo: C

Categoria: industriale

OMISSIS sezione censuaria Sale foglio 20, particella 142, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 45 ca 80, reddito dominicale: € 47,31, reddito agrario: € 41,39,

2. Stato di possesso

Bene: Strada Vecchia di Novi s.n.c. - Sale (AL)

Lotto: 1 – Terreni in Area produttiva

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

Corpo: C

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Vecchia di Novi s.n.c. - Sale (AL)

Lotto: 1 – Terreni in Area produttiva

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Vecchia di Novi s.n.c. - Sale (AL)

Lotto: 1 – Terreni in Area produttiva

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada Vecchia di Novi s.n.c. - Sale (AL)

Lotto: 1 – Terreni in Area produttiva

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Vecchia di Novi s.n.c. - Sale (AL)

Lotto: 1 – Terreni in Area produttiva

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Vecchia di Novi s.n.c. - Sale (AL)

Lotto: 1 – Terreni in Area produttiva

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Vecchia di Novi s.n.c. - Sale (AL)

Lotto: 1 - Area produttiva

Valore complessivo intero: 241.342,20

ARROTONDATO € 241.300,00

Beni in Sale (AL)
Strada Vecchia di Novi s.n.c.

Lotto: 1 – Terreni in area produttiva

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

Data di presentazione: 14-11-2024

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a cura del Notaio OMISSIS del Distretto Notarile di Perugia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Il Notaio OMISSIS dichiara che il terreno è in piena proprietà di OMISSIS con sede in Tortona (AL) e cod fisc. OMISSIS.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 76, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale are 27, reddito dominicale: € 34,86, reddito agrario: € 25,80

Derivante da: Impianto meccanografico del 20-06-1984. Partita 4477.

Situazione degli intestati dal 17-12-2002 OMISSIS proprietà 1/1.

Dati derivanti da Atto del 17-12-2002 Pubblico Ufficiale OMISSIS Rep. 79376 - compravendita Trascrizione n. 77.1/2003 Rep. PI Tortona in atti dal 13-01-2003.

Situazione degli intestati dal 13-01-1985 OMISSIS nato a Sale 15-01-1932 proprietà 1000/1000 fino al 17-12-2002

Dati derivanti da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13-01-1985 - UR di Tortona Registrazione Volume 630 n. 45 registrato in data 06-03-1985 - Voltura n. 227085 in atti dal 27-09-1989.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OMISSIS nata a Sale il 09-06-1894 (proprietà 1/2 fino al 13-01-1985) e OMISSIS nato a Sale il 15-01-1932 (proprietà 1/2 fino al 13-01-1985).

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 20-06-1984.

Confini: a Nord part 77, a Est Roggia, a Sud part 142 a Ovest Strada Vecchia per Novi

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada vecchia di Novi

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: originariamente bene di OMISSIS con medesimo cod. fisc. per la piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 77, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 22 ca 80, reddito dominicale: € 23,55, reddito agrario: € 20,61

Derivante da: Impianto meccanografico del 20-06-1984. Partita 4477.

Situazione degli intestati dal 17-12-2002 OMISSIS proprietà 1/1.

Dati derivanti da Atto del 17-12-2002 Pubblico Ufficiale OMISSIS Rep. 79376 - compravendita Trascrizione n. 77.1/2003 Rep. PI Tortona in atti dal 13-01-2003.

Situazione degli intestati dal 13-01-1985 OMISSIS nato a Sale 15-01-1932 proprietà 1000/1000 fino al 17-12-2002

Dati derivanti da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 13-01-1985 - UR di Tortona Registrazione Volume 630 n. 45 registrato in data 06-03-1985 - Voltura n. 227085 in atti dal 27-09-1989.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OMISSIS nata a Sale il 09-06-1894 (proprietà 1/2 fino al 13-01-1985) e OMISSIS nato a Sale il 15-01-1932 (proprietà 1/2 fino al 13-01-1985).

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 20-06-1984.

Confini: a Est Roggia, a Sud part 76, a Ovest Strada Vecchia per Novi

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C.**Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 142, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 45 ca 80, reddito dominicale: € 47,31, reddito agrario: € 41,39

Derivante da: Impianto meccanografico del 20-06-1984. Partita 4477.

Situazione degli intestati dal 17-12-2002 OMISSIS proprietà 1/1.

Dati derivanti da Atto del 17-12-2002 Pubblico Ufficiale OMISSIS Rep. 79376 - compravendita Trascrizione n. 77.1/2003 Rep. PI Tortona in atti dal 13-01-2003.

Situazione degli intestati dal 13-01-1985 OMISSIS nato a Sale 15-01-1932 proprietà 1000/1000 fino al 17-12-2002

Dati derivanti da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 13-01-1985 - UR di Tortona Registrazione Volume 630 n. 45 registrato in data 06-03-1985 - Voltura n. 2270.1/1985 in atti dal 23-09-1992.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OMISSIS nata a Sale il 09-06-1894 (proprietà 1/2 fino al 13-01-1985) e OMISSIS nato a Sale il 15-01-1932 (proprietà 1/2 fino al 13-01-1985).

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 20-06-1984.

Confini: A Nord part 76, a Est roggia, a Ovest Strada Vecchia per Novi

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto in Comune di Sale (AL), appartenente all'Unione Terre di Fiume - composto da tre appezzamenti confinanti ricompresi in una più ampia zona industriale posta tra la SP211, Via Gramsci e la Strada Vecchia di Novi, accessibile in prossimità della biforcazione della Strada Vecchia di Novi con la Strada Vecchia di San Romano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non se ne conoscono.

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Alessandria e Tortona.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Fiume Po.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria e S. Siro - Castello di Piovera.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea con principali centri limitrofi 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi

Libero

Note: Da verifica eseguita dal Custode OMISSIS c/o l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

Identificativo corpo: B

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada vecchia di Novi

Libero

Note: Da verifica eseguita dal Custode OMISSIS c/o l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

Identificativo corpo: C

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi

Libero

Note:

Da verifica eseguita dal Custode OMISSIS c/o l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio OMISSIS in Novi Ligure in data 12/06/2013 ai nn. 1595/1153;

Iscritta a Tortona - Sale in data 13/06/2013/197;

Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 80000,00;

Note: OMISSIS & C. di OMISSIS e OMISSIS SNC con sede in Sale(AL) cod.fisc. OMISSIS debitore non datore di ipoteca.

Durata 5 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 10/10/2024 ai nn. 5747/2024
trascritto a Tortona in data 04/11/2024 ai nn. 3579/2825;

sulla Nota di trascrizione è indicato:

si precisa che il pignoramento immobiliare è preso da precetto di euro 148.684,01.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio OMISSIS in Novi Ligure in data 12/06/2013 ai nn. 1595/1153;

Iscritta a Tortona - Sale in data 13/06/2013/197;

Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 80000,00;

Note: OMISSIS & C. di OMISSIS e OMISSIS SNC con sede in Sale(AL) cod.fisc. OMISSIS debitore non datore di ipoteca.

Durata 5 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 10/10/2024 ai nn. 5747/2024
trascritto a Tortona in data 04/11/2024 ai nn. 3579/2825;

sulla Nota di trascrizione è indicato:

si precisa che il pignoramento immobiliare è preso da precetto di euro 148.684,01.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio OMISSIS in Novi Ligure in data 12/06/2013 ai nn. 1595/1153;

Iscritta a Tortona - Sale in data 13/06/2013/197;

Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 80000,00;

Note: OMISSIS & C. di OMISSIS e OMISSIS SNC con sede in Sale(AL) cod.fisc. OMISSIS debitore non datore di ipoteca.

Durata 5 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 10/10/2024 ai nn. 5747/2024

trascritto a Tortona in data 04/11/2024 ai nn. 3579/2825;

sulla Nota di trascrizione è indicato:

si precisa che il pignoramento immobiliare è preso da precetto di euro 148.684,01.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

Millesimi di proprietà: nessuna suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non appartenente a condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non necessario

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

Millesimi di proprietà: nessuna suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non appartiene a condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non necessario

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

Millesimi di proprietà: nessuna suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non appartiene a condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non necessario

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 17/12/2002 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS in Tortona, in data 17/12/2002, ai nn. 79376/15355; trascritto a Tortona, in data 09/01/2003, al n. 77 di formalità.

Note: OMISSIS con sede in Tortona (AL) c.f. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi al corpo: A

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 17/12/2002 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS in Tortona, in data 17/12/2002, ai nn. 79376/15355; trascritto a Tortona, in data 09/01/2003, al n. 77 di formalità.

Note: OMISSIS con sede in Tortona (AL) c.f. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi al corpo: B

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 17/12/2002 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS in Tortona, in data 17/12/2002, ai nn. 79376/15355; trascritto a Tortona, in data 09/01/2003, al n. 77 di formalità.

Note: OMISSIS con sede in Tortona (AL) c.f. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi al corpo: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi

Numero pratica: Nessuna

NOTE: Il terreno non è interessato da costruzioni

Dati precedenti relativi al corpo: A

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada vecchia di Novi

Numero pratica: Nessuna

NOTE: Il terreno non è interessato da costruzioni

Dati precedenti relativi al corpo: B

Terreno industriale sito in Sale (AL), Strada Vecchia di Novi

Numero pratica: Nessuna

NOTE: Il terreno non è interessato da costruzioni

Dati precedenti relativi al corpo: C

7.1 Conformità edilizia:**Terreni industriali**

Non sono state riscontrate irregolarità. Non essendo stato riscontrato alcun fabbricato in situ, né alcun impianto, non risulta necessario dichiarare la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B e C.

7.2 Conformità urbanistica:**Terreni industriali**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
In forza della delibera:	approvato con Variante Strutturale di cui alla D.G.R. n. 55-1491 del 21-11-2005 e succ. Varianti parziali ai sensi L.R. 56/77 art. 17 commi 5,6,7,8
Zona omogenea:	zona D1 - Aree produttive di nuovo impianto
Norme tecniche di attuazione:	per la porzione in zona D1: NTA artt. 17 e 18 per la porzione in "Aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi": NTA art. 5 per la piccola porzione in "Aree destinate alla viabilità ed accessibilità ": NTA art.5
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	modi di intervento: Permesso di Costruire convenzionato; PEC.
Estremi delle convenzioni:	da stipulare in fase di progettazione PEC
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo? (vincoli)	Le aree D ricadono nella classe IIa "Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità" della Variante Generale al PRGC di Sale, normata dall'art. 9 comma 1 paragrafi 10.2.1 Si tratta di porzioni del territorio da pianeggianti a sub-pianeggianti soggette a processi degradatori leggeri, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni e/o eterogeneità di sedimentazione e fenomeni di ristagno delle acque meteoriche. I mappali costituenti il lotto sono interessati dalla "Fascia di rispetto di fiumi, torrenti, laghi e canali" normata dall'art. 9 commi 2bis)-fasce di rispetto, 2tris)-sponde e

	attraversamenti, delle NTA del P.R.G.C. Le aree D1 sono inoltre di "attenzione archeologica" soggette alla normativa di cui all'art. 9ter delle NTA.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti di accettabilità previsti dalle vigenti norme. Non sono consentiti scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione secondo disposizioni impartite dal Servizio di Igiene Pubblica.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut 0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,60
Altezza massima ammessa:	10,00 metri fatte salve le strutture tecnologiche e impianti particolari
Altro:	Disposizioni particolari: in fregio alle aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto dovrà essere prevista una fascia di rispetto di m. 20,00 da considerarsi inedificabile e da sistemare a verde mediante piantumazione di alberi ad alto fusto o da fiore. In tale area è consentita la destinazione a parcheggio; nella stessa potrà essere assolta anche la quota di verde privato afferente all'intervento (art. 17) Parcheggi: ogni intervento dovrà prevedere in area privata un parcheggio pari almeno ad 1 mq ogni 10 mc: a tale scopo si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale di metri 3.00. Ogni intervento dovrà prevedere il mantenimento a verde e la predisposizione di alberature su una superficie pari almeno al 15% dell'area libera di ciascun lotto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area edificabile risulta libera da costruzioni e impianti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
non sono state rilevate irregolarità dal punto di vista urbanistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B e C.

Descrizione: **terreno industriale** di cui al punto **A**

Si tratta di un terreno di forma abbastanza regolare, pianeggiante leggermente rilevato, posto in Strada Vecchia per Novi, precisamente a circa 10 Km da Tortona (AL) zona vocata alla logistica e a 13 Km dal casello autostradale di Alessandria Est-Castelceriolo sull'Autostrada A21 TO-PC, che collega Torino a Brescia; dista circa 18 Km da Spinetta Marengo, sobborgo di Alessandria, ove sorge il polo industriale Solvay molto conosciuto ed attrattivo; l'area è quindi in posizione strategica, ben servita dalla rete viaria di scorrimento

urbano, di raccordo con la viabilità provinciale e sovraregionale e facilmente raggiungibile. Questo mappale, definito come corpo A, è inoltre compreso tra gli altri due appezzamenti di terreno, aventi pressochè le stesse caratteristiche del corpo A e definiti corpo B e corpo C della presente perizia. Insieme, i tre appezzamenti, costituiscono un solo lotto di 9560 mq, non recintato, posto urbanisticamente in zona D1, ovvero in aree produttive di nuovo impianto, accessibile ad Ovest dalla Strada Vecchia per Novi, che si diparte da via Gramsci e dalla provinciale 82 Alessandria-Sale e confinante ad Est con la Roggia e a Sud con altri terreni industriali non pignorati. Il grado di manutenzione dell'area, allo stato dell'accesso del sottoscritto con il Custode, può definirsi buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.700,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare con un lato molto lungo confinante con la zona produttiva esistente, Morfologia da pianeggiante a pseudo pianeggiante, con debole esposizione Nord

Tessitura prevalente: litotipi prevalentemente limosi e limoso-argillosi

Sistemazioni agrarie: il terreno risulta incolto, ma in ordine

Sistemi irrigui non presenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno, al momento dell'accesso eseguito dal sottoscritto con il Custode OMISSIS, si trovava in buone condizioni di manutenzione.

Altre informazioni: il terreno è posto a quota di circa 83 m sul livello del mare, a 5 km a Sud rispetto all'alveo del Fiume Po. L'area risulta comunque esterna alle fasce fluviali del PAI ed esterna alla perimetrazione della pericolosità del PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni).

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: Durante l'accesso al bene non sono stati riscontrati sul suolo impianti per la produzione di energia alternativa (tipo pannelli fotovoltaici o altro).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza pari a 27 are e 00 centiare (pari a 2700 mq) è stata desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno industriale	sup reale lorda	2.700,00	1,00	2.700,00
		2.700,00		2.700,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - riportato a solo titolo di conoscenza)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024 - 1

Zona: Sale

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 160

Valore di mercato max (€/mq): 240

Pertinenze

A

1. Parcheggio

Valore a corpo: compreso nel valore complessivo del lotto.

Una porzione del mappale lungo Strada Vecchia di Novi ha destinazione urbanistica a "SERVIZI", definizione con cui si fa riferimento ad aree a parcheggio pubblico e verde pubblico, pertanto di pertinenza dell'area edificabile, ma che potrebbe essere oggetto nell'ambito di un progetto edilizio ad un atto di asservimento a favore del Comune.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel sottosuolo. L'osservazione del terreno, eseguita insieme al Custode, è stata accurata e condotta procedendo da Str. Vecchia di Novi verso la roggia più ad Est: durante l'accesso non sono stati riscontrati rifiuti visibili a occhio nudo.

Descrizione: **terreno industriale** di cui al punto **B**

Il terreno industriale di cui al presente corpo B risulta meglio descritto al corpo A, in quanto appartenente all'unico lotto costituito.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: originariamente bene di OMISSIS con medesimo cod. fisc. per la piena proprietà
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.280,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno, al momento dell'accesso eseguito dal sottoscritto con il Custode nominato, si trovava in buone condizioni di manutenzione.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: Durante l'accesso al bene non sono stati riscontrati sul suolo impianti per la produzione di energia alternativa (tipo pannello fotovoltaici o altro).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza pari a 22 are e 80 centiare (pari a 2280 mq) è stata desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno industriale	sup reale lorda	2.280,00	1,00	2.280,00
		2.280,00		2.280,00

Pertinenze

B

1. Parcheggio Valore a corpo: compreso nel valore complessivo del lotto.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel sottosuolo. L'osservazione del terreno, eseguita insieme al Custode, è stata accurata e condotta procedendo da Str. Vecchia di Novi verso la roggia più ad Est: durante l'accesso non sono stati riscontrati rifiuti visibili a occhio nudo.

Descrizione: **terreno industriale** di cui al punto C

Il terreno industriale di cui al presente corpo C risulta meglio descritto al corpo A, in quanto appartenente all'unico lotto costituito.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.580,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno, al momento dell'accesso eseguito dal sottoscritto con il Custode nominato, si trovava in buone condizioni di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: Durante l'accesso al bene non sono stati riscontrati sul suolo impianti per la produzione di energia alternativa (tipo pannello fotovoltaici o altro).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza pari a 45 are e 80 centiare (pari a 4580 mq) è stata desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno industriale	sup reale lorda	4.580,00	1,00	4.580,00
		4.580,00		4.580,00

Pertinenze

C

1. Parcheggio Valore a corpo: compreso nel valore complessivo del lotto.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel sottosuolo. L'osservazione del terreno, eseguita insieme al Custode, è stata accurata e condotta procedendo da Str. Vecchia di Novi verso la roggia più ad Est: durante l'accesso non sono stati riscontrati rifiuti visibili a occhio nudo.

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

Analizzato il fascicolo della procedura, unitamente al Custode nominato Avv. OMISSIS, il sottoscritto ha eseguito accesso agli immobili pignorati in data 26-11-2024, scattato fotografie e verificato esposizione e stato di manutenzione delle aree.

La stima dei terreni componenti il lotto è stata determinata considerando i seguenti elementi:

- 1) la superficie del terreno, ampiezza e forma,
- 2) l'ubicazione del terreno sul territorio comunale ed in relazione ai più vicini centri urbani,
- 3) la vicinanza alle infrastrutture ed ai poli industriali presenti sul territorio,
- 4) l'edificabilità in base ai parametri edilizio-urbanistici della zona di appartenenza individuata dal PRG vigente,
- 5) l'accessibilità al lotto ed eventuali servitù, la presenza o meno della recinzione,
- 6) l'allaccio alle reti fognaria, elettrica, dell'acqua, del gas/altro,
- 7) il grado di manutenzione dell'area allo stato attuale.

Ai fini della stima è stata presa in esame anche la Determina del Comune di Sale n. 20U/2012 del 13-06-2012 con oggetto: Valore aree edificabili - IMU Imposta 2012. Nella suddetta il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia privata - Ambiente, Geom. OMISSIS, determina di procedere ad un aggiornamento dei valori medi delle aree edificabili definiti dalla Deliberazione Consiliare n.9 del 30/04/2010 sulla base dell'indice di rivalutazione e sulla base dell'indice ISTAT fissando il valore di stima al 01-01-2012 pari ad €/mq 21,09 per la zona D1 di PRGC, ai fini del calcolo dell'imposta relativa alle aree fabbricabili. Il valore è l'ultimo disponibile e non è più stato aggiornato.

E' stato altresì consultato l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ma senza successo, in quanto non sono disponibili quotazioni in merito a terreni artigianali-industriali nel Comune di Sale (nè per il comune di Molino dei Torti facente parte del medesimo consorzio di Sale - Unione Terre di Fiume - fusione dell' 01-01-2018).

L'OMI riporta le quotazioni nel Comune di Sale per il primo semestre del 2024, in riferimento alla zona periferica/aree di espansione e per fabbricati a destinazione produttiva, ma non per i terreni.

Infine, sono state svolte opportune indagini di mercato, allo scopo di acquisire e definire gli aspetti economico estimativi da prendere a riferimento, analizzando le offerte/vendite nei comuni vicini del territorio alessandrino; è emerso che per caratteristiche analoghe al lotto in procedura, i prezzi nei seguenti comuni si attestano sulle seguenti cifre:

- Tortona: da 46,00 a 83,00 €/mq nelle nuove aree deputate alla logistica a ridosso della nuova circonvallazione collegante il centro logistico di Rivalta Scrivia, del Parco tecnologico e scientifico e della futura stazione terminal dell'alta capacità/alta velocità (AC/AV) proveniente da Genova e denominata Terzo Valico;
- Novi Ligure: 31,00 €/mq anch'esso comune vicino al centro logistico di Rivalta Scrivia;
- nel Monferrato a Mombello M.to: 14,00 €/mq e a Castelletto M.to : 10,50 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sale (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Comune di Sale (AL);

Uffici del registro di SPI Alessandria - Sale;

Ufficio tecnico di Sale - Unione Terre di Fiume (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di zona e principali siti web:

immobiliare.it, casa.it, quimmo.it;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per il Comune di Sale l'Osservato-

rio dei valori immobiliari dell'AdE rileva il valore di mercato dei capannoni industriali in zona D1, in stato conservativo normale, variabile da un minimo di 160 ad un massimo di 240 €/mq. Non sono tuttavia disponibili valori per i terreni edificabili in zona industriale.

Altre fonti di informazione: Certificazione notarile Notaio OMISSIS.

CDU Pr.n. 11/25 rilasciato dal Comune di Sale a firma del Responsabile Arch. OMISSIS.

8.3 Valutazione corpi:

A. industriale con annessa area a servizi (verde e parcheggio)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.190,00.

Il sottoscritto ha eseguito in via prioritaria sopralluogo e rilievo fotografico per rilevare lo stato di fatto dei luoghi, successivamente accertamenti tecnici all'Ufficio tecnico del Comune di Sale, sia personalmente che mediante richiesta di CDU, per l'analisi della natura edificatoria dell'area. Eseguite inoltre opportune indagini di mercato, allo scopo di acquisire e definire gli aspetti economico estimativi da prendere a riferimento, analizzando le offerte/vendite nei comuni vicini del territorio alessandrino, è emerso che, per caratteristiche analoghe al lotto in procedura, i prezzi nei seguenti comuni si attestano sulle seguenti cifre: a Tortona pari a 46,00 €/mq, nelle nuove aree deputate alla logistica a ridosso della nuova circonvallazione, ma sono stati venduti anche terreni per 28 €/mq fronte strada e 20 €/mq in posizione più arretrata; a Novi Ligure pari a 31,00 €/mq, anch'esso comune vicino al centro logistico di Rivalta Scrivia; nei comuni più piccoli del Monferrato come Mombello M.to a 14,00 €/mq ed a Castelletto M.to 10,50 €/mq. A Sale è stato rintracciato un solo terreno a destinazione produttiva (D2), poco distante dal lotto in procedura, sito in via Stramesi e compreso tra la strada che unisce Sale a Tortona e la Strada Vecchia San Romano; il terreno di superficie pari a 5630 mq è in vendita a 10,65 €/mq. Inoltre sono state effettuate le seguenti considerazioni: si tratta di un lotto di forma abbastanza regolare, in terreno pianeggiante leggermente rilevato, posto in Strada Vecchia per Novi, raggiungibile dalla via Gramsci e dalla provinciale; precisamente si trova a circa 10 Km da Tortona (AL) zona fortemente vocata alla logistica, a 18 Km dal polo industriale Solvay di Spinetta Marengo-Alessandria e a soli 13 Km dal casello autostradale di Alessandria Est - Castelceriolo sull'A21-TO-PC, che collega Torino a Brescia; si può affermare quindi che l'area è in posizione strategica, facilmente raggiungibile, seppur priva di urbanizzazioni; il grado di manutenzione è buono. Ai fini della stima è stata presa altresì in esame la Determina del Comune di Sale n. 20U/2012 del 13-06-2012 con oggetto: Valore aree edificabili - IMU Imposta 2012 sulla base della quale il valore di stima ai fini IMU per i terreni in area D1 del PRGC è pari ad €/mq 21,09 (l'ultimo aggiornamento risale all'anno 2012 e successivamente non è più stato variato). Tutto quanto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di assegnare un valore al terreno pari a 30,00 €/mq per l'intera superficie del lotto (composto da tre terreni confinanti definiti come corpi A - B e C) e di applicare una percentuale in detrazione pari all'1% per la presenza di porzioni dei mappali definite dal P.R.G. in vigore come "aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi ed aree destinate alla viabilità ed accessibilità" normate dall'art. 5 delle NTA in vigore.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno industriale	2.700,00	€ 30,00	€ 81.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.000,00
detrazione per porzione a servizi detrazione del 1.00%			€ -810,00
Valore corpo			€ 80.190,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.190,00

B. industriale con annessa area a servizi (verde e parcheggio)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.716,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno industriale	2.280,00	€ 30,00	€ 68.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.400,00
detrazione per aree a servizi detrazione del 1.00%			€ -684,00
Valore corpo			€ 67.716,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.716,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.716,00

C. industriale con annessa area a servizi (verde e parcheggio)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.026,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno industriale	4.580,00	€ 30,00	€ 137.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.400,00
detrazione per aree a servizi detrazione del 1.00%			€ -1.374,00
Valore corpo			€ 136.026,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.026,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.026,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno industriale con annessa area a servizi (verde e parcheggi)	2.700,00	€ 80.190,00	€ 80.190,00
B	Terreno industriale con annessa area a servizi (verde e parcheggi)	2.280,00	€ 67.716,00	€ 67.716,00
C	Terreno industriale con annessa area a servizi (verde e parcheggi)	4.580,00	€ 136.026,00	€ 136.026,00

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 disposizioni del G.E. (min.15%)	€ 42.589,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

il sottoscritto ritiene che, ai fini edificatori, sia opportuno che i tre map-pali formino un unico lotto di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 241.342,20
	<u>ARROTONDATO € 241.300,00</u>

8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni

previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni.

Tortona, 19-03-2025

L'Esperto alla stima

Arch. OMISSIS

Allegati:

Stralcio di mappa catastale con individuazione lotto unico

Stralcio di PRGC di Sale

Stralcio NTA del PRGC in vigore

CDU rilasciato dal Comune di Sale

Visure storiche per immobile dei mappali pignorati

Determina del Comune di Sale – valore aree ai fini IMU

Documentazione fotografica

Scheda dati ordinanza di vendita

Copia privacy – OMISSIS

Operazioni varie - documentazione