



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **263/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone
artigianale



Esperto alla stima: Geom. Massimo Sarpero
Codice fiscale: SRPMSM70S14A0520
Studio in: VIA OTTOLENGHI 6 - ACQUI TERME
Telefono: 0144322097
Email: geomassimo70@gmail.com
Pec: massimo.sarpero@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione Prata n.29 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

***** di ***** ***** con sede a Incisa Scapaccino (AT), foglio 12, particella 761, subalterno 1, indirizzo Regione Prata , piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria D/7, rendita € €3.925,00 foglio 12, particella 761, subalterno 2, indirizzo Regione Prata , piano 1, comune Incisa Scapaccino, categoria F/4, rendita € -----

2. Stato di possesso

Bene: Regione Prata n.29 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione Prata n.29 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione Prata n.29 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5.

Comproprietari

Beni: Regione Prata n.29 - Incisa Scapaccino (AT) -

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione Prata n.29 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: A
Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione Prata n.29 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Regione Prata n.29 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Valore complessivo intero: 242.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Incisa Scapaccino (AT)**

Località/Frazione

Regione Prata n.29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - Capannone artigianale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 24-10-2024E' stata presentata certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano datata 15/10/2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045, Regione Prata 29

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** ***** S.n.c. di ***** ***** e C. con sede a Incisa Scapaccino (AT), foglio 12, particella 761, subalterno 1, indirizzo Regione Prata , piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria D/7, rendita € €3.925,00

Derivante da: Costituzione del 09/08/2002 Pratica n. 128148 in atti dal 09/08/2002 COSTITUZIONE (n.1147.1/2002);

Variazione del 09/08/2002 Pratica n. 00128148 in atti dal 09/06/2003 Variazione classamento proposto (n.27417.1/2003)

Confini: A ovest la strada provinciale, nord map. 803 e 804 stesso foglio, ad est i mapp.162,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

165,166 stesso foglio, a sud il map. 163 stesso foglio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** ***** S.n.c. di ***** ***** e C. con sede a Incisa Scapaccino (AT), foglio 12, particella 761, subalterno 2, indirizzo Regione Prata , piano 1, comune Incisa Scapaccino, categoria F/4, rendita € -----

Derivante da: Costituzione del 09/08/2002 Pratica n. 128148 in atti dal 09/08/2002 COSTITUZIONE (n.1147.1/2002);

Variazione del 29/07/2009 Pratica n. AT 0111064 in atti dal 29/07/2009 Verifica stato U.I.U. (n.8690.1/2009)

Variazione del 27/09/2012 Pratica n. AT 0135225 in atti dal 27/09/2012 Verifica stato attuale U.I.U. (n. 11653.1/2012)

Confini: Confina su 3 lati con il sedime dall'area (sub.1) e su un lato con vuoto su capannone (Sub.1)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Le planimetrie identificano nella sostanza le unità oggetto di vendita. Da correggere l'indicazione di piano del Sub.1, che non si sviluppa su 2 livelli (no primo piano), e verifica dei civici incoerente. E' possibile con semplice istanza anche da parte dell'avente diritto correggere tali posizioni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

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:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 20/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 720000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILII; A rogito di OMISSIS in data 16/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 07/10/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Trattasi di Acquisto di terreno Fg. 12 mappali 164, 166, 276 da podere Proprietà OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/09/1998 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: Trattasi di Acquisto di terreno Fg. 12 mappali 167, da podere proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica n. 23/C - C.E. n. 12/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di capannone per lavorazione marmi e pietre ad uso artigiano

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/03/1998 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2004 al n. di prot.

NOTE: L'agibilità e collegata anche alle pratiche successive ed è stata rilasciata in forma parziale, ovvero con esclusione del primo piano.

Numero pratica: C.E. n. 19/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e variante alla C.E. 12/98

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/10/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2004 al n. di prot.

NOTE: L'agibilità e collegata anche alle pratiche precedenti successive ed è stata rilasciata in forma parziale, ovvero con esclusione del primo piano.

Numero pratica: C.E. n. 24/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un capannone prefabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/07/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2004 al n. di prot.

NOTE: L'agibilità e collegata anche alle pratiche precedenti ed è stata rilasciata in forma parziale, ovvero con esclusione del primo piano.

Numero pratica: P.E. 20/2009 P.d.C. n.15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento di capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/2010 al n. di prot. 4993

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalle verifiche sono emerse difformità sulle dimensioni del lato corto della struttura (errore materiale?), modifiche interne sostanziali e grafiche al piano terreno ed al piano primo (ancora in da ultimare), non che mancata presenza nelle tavole di progetto della recinzione. Al PdC 15 del 25/10/2010 fu dato inizio lavori per sistemazioni al sedime, ma non risultano eseguite le stutture a progetto ne tantomeno fine lavori o varianti. Sono presenti sul confine sud-est del lotto 2 strutture di vecchia edificazione da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: Presentazione regolarizzazione difformità varie e rimozione vecchie costruzioni

Regolarizzazione e demolizioni: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla verifica dei progetti alcune dimensioni non coincidono (lato corto), tali incongruenze derivano dal fatto che trattandosi di prefabbricato nelle tavole relative ai primi progetti, sono state indicate le quote ad interesse tra i pilastri, mentre dall'ultima variante la quota identifica quella d'interesse precedente ma da grafica identifica la totalità. Sentito l'U.T.C. tale situazione è da ritenersi un'errore materiale da segnalare in sede di presentazione di regolarizzazione altre difformità.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:	Produttiva regolata dall'Art. 42 N.T.A. assoggettate a variante adottata che non comprende l'area in questione
Rapporto di copertura:	0.60 Mq/Mq
Altezza massima ammessa:	10,00m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità rispetto al progetto verranno descritte al punto edilizia, così come le metodologie ed i costi di regolarizzazione. Dal punto di vista urbanistico si fa presente che i titoli abilitativi prevedevano la dismissione di parte del sedime, che di fatto è stata "isolata", ma formalmente risuta in capo alla parte eseguita.

Regolarizzabili mediante: Regolarizzazione difformità e dismissione area.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

L'immobile oggetto di stima è un capannone ad uso artigianale composto da 2 unità immobiliari urbane di cui una (Sub. 1) a servizio dell'attività della lavorazione dei marmi, così disposta: spazio sega ponte, spazi di deposito e lavorazione coperti, area di deposito pavimentata, locale di lavorazione, ufficio, servizi e magazzino posti al piano terra con area esclusiva, ed un'unità posta al primo piano (Sub.2) raggiungibile da scala interna, che risulta ancora da ultimare, che secondo le previsioni progettuali doveva ospitare locali residenziali (appartamento titolare o custode).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.011,70**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 6,25 (capannone)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **C.A.P**

Fondazioni

tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.**

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **al rustico** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente**

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese**

Riferito limitatamente a: Due campate soprastanti ai locali uffici
spogliatoio...

Strutture verticali

materiale: **Colonne prefabbricate in C.A.P.**

Travi

materiale: **C.A.P.****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio**

Riferito limitatamente a: porzione uso uffici e soprastanti locali

Manto di copertura

materiale: **fibrocemento**

Pareti esterne

materiale: **pannelli prefabbricati**

Riferito limitatamente a: Per tutta l'area coperta ad esclusione degli uffici e locale soprastante

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento**

Riferito limitatamente a: Due campate locali uffici e soprastante piano

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo**

Riferito limitatamente a: Area di deposito tra i 2 blocchi

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento**

Riferito limitatamente a: aree di lavorazione

Pavim. Interna

materiale: **marmo**

Riferito limitatamente a: aree ufficio spogliatoio...

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento**

Riferito limitatamente a: primo piano da ultimare

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico**

Riferito limitatamente a: ingressi locale uffici ...

Portone di ingresso

tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **metallo e materiale plastico**

Riferito limitatamente a: ingressi ai locali di lavorazione e magazzino area uffici

Impianti:

Elettrico

tipologia: **Cavi a vista e sottotraccia**

Note: L'impianto è stato realizzato all'epoca della costruzione del corpo di fabbrica, pertanto da verificarne la conformità

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Note: L'impianto è stato realizzato all'epoca della costruzione del corpo di fabbrica, pertanto da verificarne la conformità

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Riferito limitatamente a: Solo area uffici spogliatoio

Note: L'impianto è stato realizzato all'epoca della costruzione del corpo di fabbrica, pertanto da verificarne la conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

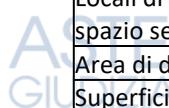


Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Agibilità ottenuta post 46/90, ma impianti da verificare



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area ufficio e deposito P.T.	sup reale lorda	114,20	1,00	114,20
Capannone per lavorazione chiuso	sup reale lorda	278,00	1,00	278,00
Locali di deposito coperti e spazio sega a ponte	sup reale lorda	231,90	1,00	231,90
Area di deposito pavimentata	sup reale lorda	273,40	1,00	273,40
Superficie porzione da ultimare P.1.	sup reale lorda	114,20	1,00	114,20
		1.011,70		1.011,70



Pertinenze

A1. Area

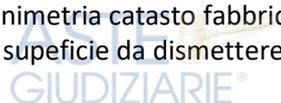


Posto al piano terraSviluppa una superficie complessiva di 5250

mqDestinazione urbanistica: produttiva

Valore a corpo: **€ 30000**

Note: Trattasi dell'area scoperta nominale del lotto, calcolata al netto delle aree presenti in planimetria catasto fabbricati. Dotata della residua potenzialità con parziale superficie da dismettere con atto/convenzione



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Analisi con sistema di comparazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie locali .

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Area

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area ufficio e deposito	114,20	€ 500,00	€ 57.100,00



P.T.				
Capannone per lavorazione chiuso	278,00	€ 320,00	€ 88.960,00	
Locali di deposito coperti e spazio sega a ponte	231,90	€ 250,00	€ 57.975,00	
Area di deposito pavimentata	273,40	€ 80,00	€ 21.872,00	
Superficie porzione da ultimare P.1.	114,20	€ 300,00	€ 34.260,00	
Valore corpo		:		
Valore Pertinenze		:		
Valore complessivo intero		:		
Valore complessivo diritto e quota		:		

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Area	1.011,70	€ 290.167,00	€ 290.167,00

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%)	€ 43.525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 242.000,00
--	---------------------

Data generazione:
08-02-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Sarpero