

**Tribunale Ordinario di Alessandria**

**Esecuzione Civile - Procedura di Espropriazione Immobiliare**

**Rep. Gen. n° 99 / 2023**

data udienza ex art.569 c.p.c.: 17/09/2024 ore 11:00

Giudice Dott.ssa Roberta Brera

Creditore procedente

LEVITICUS SPV S.R.L.

( Avv. Vincenzo Mariconda - Milano )

Debitore

OMISSIS

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 1**

Valenza / AL \_ Viale Vicenza 20 (già Via Circonvallazione Est)  
Complesso edilizio in corso di costruzione ad uso turistico - ricettivo  
Foglio 26 particelle nn. 98-99-100

**LOTTO 2**

Alessandria \_ Frazione Cantalupo - Via Acqui snc (S.P. n°244)  
Complesso immobiliare ad uso artigianale  
Foglio 81 particelle nn. 465-95-377-96-147

**LOTTO 3**

Alessandria \_ Frazione Cantalupo - Via Acqui snc (S.P. n°244)  
Terreno edificabile uso artigianale - deposito  
Foglio 81 particella n° 378

Esperto incaricato della stima

GEOMETRA FABIO GRASSANO

Studio in  
Via Verona n°33 - 15121 Alessandria

Telefono 0131.250520

Email tecnico@studiograssano.it

Pec fabio.grassano@geopec.it

Reporto di stima esecuzione immobiliare rge n°99/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## ESPERTO INCARICATO DELLA STIMA

Geometra Fabio Grassano, Libero professionista iscritto con n°1944 all'Albo Geometri della Provincia di Alessandria ed al registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Alessandria con il n°130, domiciliato in Via Verona n°33 ad Alessandria, telef. / fax 0131.250520, e-mail [tecnico@studiograssano.it](mailto:tecnico@studiograssano.it) p.e.c. [fabio.grassano@geopec.it](mailto:fabio.grassano@geopec.it)

## DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Perito, esaminata la documentazione prodotta dal precedente, verificata la completezza dei documenti cui all'art. 567 2° comma c.p.c. nonché la corrispondenza tra i dati introdotti nell'atto di pignoramento e la relativa trascrizione, effettuati sopralluoghi e rilievi fotografici con accessi congiunti al nominato Custode, esperiti accertamenti edilizio-urbanistici, effettuate indagini di mercato volte all'individuazione dei correnti valori commerciali, redige relazione descrittiva e di stima dei lotti immobiliari strutturata nei seguenti paragrafi:

### LOTTO 1 \_ Complesso edilizio in corso di costruzione sito in Viale Vicenza a Valenza / AL

- 1.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
- 1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI
- 1.c) CERTIFICAZIONE EX ART.567 2°COMMA C.P.C.
- 1.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE
- 1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI
- 1.g) STATO DI POSSESSO
- 1.h) REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 1.l) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- 1.m) STIMA IMMOBILIARE
- 1.n) ALTRE INFORMAZIONI

### LOTTO 2 \_ Complesso immobiliare ad uso artigianale sito in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria

- 2.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
- 2.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI
- 2.c) CERTIFICAZIONE EX ART.567 2°COMMA C.P.C.
- 2.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE
- 2.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 2.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI
- 2.g) STATO DI POSSESSO
- 2.h) REGOLARITA' EDILIZIA
- 2.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 2.l) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- 2.m) STIMA IMMOBILIARE
- 2.n) ALTRE INFORMAZIONI

### LOTTO 3 \_ Terreno edificabile uso artigianale – deposito sito in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria

- 3.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
- 3.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI
- 3.c) CERTIFICAZIONE EX ART.567 2°COMMA C.P.C.
- 3.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE
- 3.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 3.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI
- 3.g) STATO DI POSSESSO
- 3.h) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 3.i) STIMA IMMOBILIARE

## LOTTO 1

Complesso edilizio in corso di costruzione sito in Viale Vicenza a Valenza / AL

### 1.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Con atto giudiziario 30/03/2023 repertorio n°1068 emesso dal Tribunale di Alessandria e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 13/04/2023 al registro generale n°2843 e particolare n°2119, il creditore procedente "LEVITICUS SPV S.R.L." (sede a Roma, c.f. 14978561000) ha pignorato la piena proprietà in capo alla società OMISSIS sul complesso immobiliare in corpo unico sito in Viale Vicenza n°20 a Valenza / AL, catastalmente costituito da varie unità immobiliari urbane cui ai subalterni nn. 1-2-3-4-5-6-7 della particella n°98 al foglio 26 della sezione urbana VAL e dai contigui terreni identificati dalle particelle nn. 99 e 100 dello stesso foglio 26.

Visti i documenti, si dichiara che i dati identificativi degli immobili e dei diritti specificati nella suddetta nota di trascrizione del pignoramento corrispondono al titolo di provenienza.

### 1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI

Gli immobili pignorati cui alla trascrizione descritta nel paragrafo 1.a) sono attualmente censiti come segue:

- ◆ Catasto Fabbricati

Valenza (L570) - Viale Vicenza n°24 piano T

Sez. Urbana VAL \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 98 Subalterno n° 1

Categoria A/4 di classe 4<sup>a</sup> della consistenza di vani 2,5

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 36 (m<sup>2</sup> 36 escluse aree scoperte) e rendita di € 108,46

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

- ◆ Catasto Fabbricati

Valenza (L570) - Viale Vicenza n°24 piano T

Sez. Urbana VAL \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 98 Subalterno n° 2

Categoria A/4 di classe 4<sup>a</sup> della consistenza di vani 3,5

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 65 (m<sup>2</sup> 65 escluse aree scoperte) e rendita di € 151,84

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

- ◆ Catasto Fabbricati

Valenza (L570) - Viale Vicenza n°24 piano T

Sez. Urbana VAL \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 98 Subalterno n° 3

Reporto di stima esecuzione immobiliare rge n°99/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Categoria A/4 di classe 4<sup>a</sup> della consistenza di vani 2

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 53 (m<sup>2</sup> 53 escluse aree scoperte) e rendita di € 86,76

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

◆ Catasto Fabbricati

Valenza (L570) - Viale Vicenza n°24 piano S1-T-1

Sez. Urbana VAL \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 98 Sub. n° 4 e Sub. n° 7 graffiati

Categoria A/4 di classe 5<sup>a</sup> della consistenza di vani 7

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 153 (m<sup>2</sup> 145 escluse aree scoperte) e rendita di € 354,29

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

◆ Catasto Fabbricati

Valenza (L570) - Viale Vicenza n°24 piano 1

Sez. Urbana VAL \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 98 Subalterno n° 5

Categoria A/4 di classe 4<sup>a</sup> della consistenza di vani 2

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 39 (m<sup>2</sup> 39 escluse aree scoperte) e rendita di € 86,76

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

◆ Catasto Fabbricati

Valenza (L570) - Viale Vicenza n°24 piano 1

Sez. Urbana VAL \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 98 Subalterno n° 6

Categoria A/4 di classe 5<sup>a</sup> della consistenza di vani 2

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 44 (m<sup>2</sup> 44 escluse aree scoperte) e rendita di € 101,23

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

◆ Catasto Terreni \_ Valenza (L570A)

Sez. Valenza \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 98

classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano"

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 510, senza rendite

◆ Catasto Terreni \_ Valenza (L570A)

Sez. Valenza \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 99

classamento: "Seminativo" di classe 3<sup>a</sup> con R.D. € 17,79 e R.A. € 17,05

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 2.870

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

- ◆ Catasto Terreni \_ Valenza (L570A)

Sez. Valenza \_ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 100

classamento: "Bosco ceduo" di classe 2<sup>a</sup> con R.D. € 1,70 e R.A. € 0,15

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 940

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

Ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010) il sottoscritto Perito dichiara la NON CORRISPONDENZA tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e la rappresentazione cui alle vigenti planimetrie catastali ed estratto di mappa, in quanto: l'edificio mappale 98 è stato interamente demolito e ricostruito a nuovo con diverse consistenze e destinazioni d'uso; allo stato attuale l'edificio presenta "al grezzo, in corso di costruzione", privo di finiture, serramenti ed impianti.

COERENZE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN CORPO UNICO formato dalle particelle nn. 98+99+100 del foglio 26 di Valenza: Viale Vicenza; altre proprietà identificate dalle particelle catastali nn. 97, 306, 307, 132, 353, 347, 443, 442, 123, 258.

#### STORICO CATASTALE:

Tutte le unità immobiliari urbane cui ai subalterni 1-2-3-4-5-6 della particella n°98 derivano dall'impianto meccanografico 30/06/1987, mentre il subalterno 7 ha sostituito la precedente particella n°211 in seguito alla variazione per "*modifica identificativo - allineamento mappe*" cui alla pratica n°AL0107906 del 27/06/2005.

Le particelle nn. 98, 99, 100 al Catasto Terreni derivano dall'impianto meccanografico 20/06/1984.

#### **1.c) CERTIFICAZIONE ART.567 2° COMMA C.P.C.**

Il precedente ha depositato certificazione notarile datata 18 aprile 2023, sostitutiva del certificato ipo-catastale, sottoscritta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e riferita a formalità e provenienze a tutto il 13/04/2023; Verificato il contenuto della suddetta produzione, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, il sottoscritto Perito può attestare: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati; la sufficiente e corretta individuazione degli immobili, dei soggetti e dei diritti nella trascrizione dell'atto di pignoramento; la regolarità della prescritta documentazione ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c..

#### **1.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE**

La certificazione 18/04/2023 del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo attesta che gli immobili pignorati siti in Viale Vicenza a Valenza / AL, catastalmente identificati dalle particelle nn. 98+99+100 del foglio 26, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- alla società esecutata OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di cui sopra è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 23/12/2006 repertorio 118243/16938 Notaio BAILO GIANLUIGI Sede NOVI LIGURE (AL) trascritto il 16/01/2007 nn. 516/359 da potere di "OMISSIS"
- alla società OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di cui sopra è pervenuta per atto di compravendita del 24/06/2002 repertorio 178602 Notaio BUSSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA trascritto il 27/06/2002 nn. 5006/3352 da potere di "OMISSIS"

Quanto ai terreni cui alle particelle nn. 99 e 100 del foglio 26 di Valenza - Sezione Valenza, la certificazione notarile segnala altresì:

- ◆ costituzione servitù coattiva (servitù di fognatura) del 08.09.2011 numero di repertorio 15/11 Notaio COMUNE DI VALENZA Sede VALENZA (AL) trascritto il 20/02/2012 ai nn. 1135/893 a favore del "COMUNE DI VALENZA" contro "OMISSIS"

### 1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La certificazione 18/04/2023 del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo attesta che gli immobili pignorati siti in Viale Vicenza a Valenza / AL, catastalmente identificati dalle particelle nn. 98+99+100 del foglio 26, al 13/04/2023 erano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli:

#### ■ ISCRIZIONE NN. 3681/472 del 05/05/2022

*IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE NN. 5007/994 del 27/06/2002 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 24/06/2002*

*Numero di repertorio 178603 Notaio BUSSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A" Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 00186450060*

*contro "OMISSIS"*

*capitale € 1.200.000,00 totale € 2.400.000,00*

*Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subaltemo 4 graffate Foglio 26 Particella 211,*

*Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98*

*Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 98 Particella 99;*

#### ■ ISCRIZIONE NN. 3600/739 del 20/04/2007

*IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/04/2007 Numero di repertorio 226678/34805 Notaio BUSSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA*

A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A." Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 00186450060

contro "OMISSIS"

capitale € 700.000,00 totale € 1.400.000,00 Durata 15 anni

Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subalterno 4 graffate Foglio 26 Particella 98 Subalterno 7, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 99;

■ **ISCRIZIONE NN. 3109/911 del 01/04/2008**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 28/03/2008 Numero di repertorio 228578/35724 Notaio BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA

A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A." Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 00186450060

contro "OMISSIS"

capitale € 550.000,00 totale € 1.100.000,00 Durata 15 anni

Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subalterno 4 graffate Foglio 26 Particella 98 Subalterno 7, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 99;

■ **ISCRIZIONE NN. 4118/804 del 04/06/2009**

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/05/2009 Numero di repertorio 498/2 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA" Sede ASTI Codice fiscale 00060550050

contro OMISSIS

capitale € 883.060,91 Totale € 900.000,00

Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 378, Borgoratto Alessandrino Foglio 3 Particella 680 Sub. 2, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella 746 Particella 748 Particella 749 Particella 768 Sub. 2, Valenza Foglio 50 Particella 2288 Sub. 1 Particella 2288 Sub. 2 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7 Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12 Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub. 17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288 Sub. 22, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 4 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 115 Particella 136 Particella 336 Particella 743 Particella 745, Castellazzo Bormida foglio 45 Particella 70, Valenza Foglio 26 Particella 100 Particella 99;

N.B. \_ a margine risultano:

◦ ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8223/1679 DEL 27/11/2017

derivante da restrizione di beni del 13/09/2017 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009

Foglio 29 Particella 768 Subalterno 2;

◦ ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7126/1022 DEL 19/11/2020

derivante da restrizione di beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020

Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2

Foglio 3 Particella 680;

■ ISCRIZIONE NN. 4119/805 del 04/06/2009

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/05/2009 Numero di repertorio 961/2 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA" Sede ASTI Codice fiscale 00060550050

contro "OMISSIS"

capitale € 230.000,00 Totale € 230.000,00

Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 378, Borgoratto Alessandrino Foglio 3 Particella 680 Sub. 2, Castellazzo

Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella

746 Particella 748 Particella 749 Particella 768 Sub. 2, Valenza Foglio 50 Particella 2288 Sub. 1 Particella 2288 Sub.

2 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7

Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12

Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub.

17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288

Sub. 22, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3

Particella 98 Sub. 4 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 115 Particella

136 Particella 336 Particella 743 Particella 745, Castellazzo Bormida Foglio 45 Particella 70, Valenza Foglio 26

Particella 100 Particella 99;

N.B. \_ a margine risultano:

◦ ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8224/1680 DEL 27/11/2017

derivante da restrizione di beni del 13/09/2017 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009

Foglio 29 Particella 768 Subalterno 2

◦ ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7127/1023 DEL 19/11/2020

derivante da restrizione di beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020

Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2

Foglio 3 Particella 680;

■ **ISCRIZIONE NN. 4918/1007 del 29/06/2009**

*IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/05/2009 Numero di repertorio 259 emesso da TRIBUNALE Sede FABRIANO (AN)*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A." Sede FABRIANO (AN) Codice fiscale 00077790426*

*contro OMISSIS*

*capitale € 407.507,46 Totale € 610.000,00*

*Grava su Alessandria Foglio 268 Particella 4967 Sub. 21 Particella 4967 Sub. 34 Particella 4967 Sub. 26 Particella 4967 Sub. 35, Alessandria Foglio 81 Particella 377, Alessandria Foglio 219 Particella 695 Sub. 16, Alessandria Foglio 219 Particella 695 Sub. 9, Valenza Foglio 26 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 4, Valenza Foglio 50 Particella 2288 Sub. 1 Particella 2288 Sub. 2 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7 Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12 Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub. 17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288 Sub. 22, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella 746, Borgoratto Alessandrino Foglio 3 Particella 680 Sub. 2*

*N.B. \_ a margine risultano:*

◦ **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1356/274 DEL 26/02/2018**

*derivante da restrizione di beni del 27/06/2017 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 756*

*Foglio 268 Particella 4967 Subalterno 21*

*Foglio 268 Particella 4967 Subalterno 34*

◦ **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7128/1024 DEL 19/11/2020**

*derivante da restrizione di beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020*

*Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2*

*Foglio 3 Particella 680*

◦ **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 4683/623 DEL 01/06/2022**

Rapporto di stima esecuzione immobiliare rge n°99/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivante da restrizione di beni del 10/05/2022 Notaio SCALISE GUGLIELMO Sede RAVENNA Numero di repertorio 1396/1056

Foglio 268 Particella 4967 Subalterno 26

Foglio 268 Particella 4967 Subalterno 35

■ **TRASCRIZIONE NN. 2223/1455 del 18/03/2010**

ATTO GIUDIZIARIO nascente da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 15/07/2009 Numero di repertorio 1317/2009 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA

A favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OMISSIS Sede (UD)

contro "OMISSIS

Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subalterno 4 graffate Foglio 26 Particella 98

Subalterno 7, Alessandria Foglio 219 Particella 695 Sub. 5 Particella 695 Sub. 8 Particella 695 Sub. 14 Particella

695 Sub. 15 Particella 695 Sub. 17 Particella 695 Sub. 18 Particella 695 Sub. 19 Particella 695 Sub. 20 Particella

695 Sub. 2 Particella 695 Sub. 3 Particella 695 Sub. 4, Alessandria Foglio 268 Particella 4967 Sub. 30 Particella

4967 Sub. 36 Particella 4967 Sub. 38, Alessandria Foglio 29 Particella 768 Sub. 3, Alessandria Foglio 81 Particella

173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173 Sub. 11 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 12 Particella 377

Particella 378 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95 Sub. 11, Borgoratto Alessandrino Foglio 3

Particella 680 Sub. 2, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728

Particella 735 Particella 736 Particella 746 Particella 748 Particella 749 Particella 768 Sub. 2, Valenza Foglio 50

Particella 2288 Sub. 1, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98

Sub. 3 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 50 Particella 2288 Sub. 2

Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7

Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12

Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub.

17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21

Particella 2288 Sub. 22, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 114 Particella 115 Particella 136 Particella 336

Particella 743 Particella 745 Particella 769 Particella 770, Castellazzo Bormida Foglio 45 Particella 70, Valenza

Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 99;

N.B. \_ a margine risultano:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 1738/199 DEL 16/03/2012

derivante da inefficacia parziale del 31/01/2012 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 203

bene Alessandria foglio 268 particella 4967 Subalterno 38

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 4582/743 DEL 11/08/2015

Rapporto di stima esecuzione immobiliare rge n°99/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivante da restrizione dei beni del 09/02/2015 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 3

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 20

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 6656/1090 DEL 03/12/2015

derivante da restrizione dei beni del 07/09/2015 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 2

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 4

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 5

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 8

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 14

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 15

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 17

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 18

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 19

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 7129/1025 DEL 19/11/2020

derivante da restrizione dei beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020

Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2

Foglio 3 Particella 680

- TRASCRIZIONE NN. 2843/2119 del 13/04/2023

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/03/2023 Numero di repertorio 1068 emesso da UFF.

GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA

A favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." Sede ROMA Codice fiscale 14978561000

contro "OMISSIS"

Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subalterno 4 graffate Foglio 26 Particella 98

Subalterno 7, Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173

Sub. 11 Particella 173 Sub. 12 Particella 377 Particella 378 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95

Sub. 11, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3

Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 99.

## 1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI

Il lotto immobiliare sito in Viale Vicenza a Valenza / AL è composto da un complesso edilizio in corso di costruzione con annesso terreno, il tutto in unico corpo catastalmente identificato dalle particelle 98+99+100 del foglio 26 e con consistenza nominale dell'area di metri quadrati 4.320.

La posizione è centrale, in zona dotata di parcheggi liberi e servizi pubblici, con negozi, supermercati ed uffici nelle immediate vicinanze: coordinate cartografiche del sito 45°00'47.3"N 8°38'57.4"E

Il fabbricato, a due piani interrati e tre piani fuori terra (compreso sottotetto), con forma ad "U" e destinazione di progetto "turistico-ricettiva", è di nuova costruzione e deriva dalla demolizione di preesistenti vetusti edifici residenziali insediati sulla particella n°98. L'edificio confina ad un lato con la strada pubblica (Viale Vicenza), dalla quale ha accesso esclusivamente pedonale, mentre sul lato opposto sviluppa il terreno scoperto (particelle nn. 99 e 100), il quale ha accesso carraio da un grande parcheggio pubblico attraversando altro fondo originariamente sempre in proprietà alla società esecutata (particella n°345 ora 443) ma non oggetto di pignoramento. Gli altri due lati del nuovo fabbricato sono in aderenza e continuità ad edifici in proprietà di terzi.

L'area cui alle particelle nn. 99+100 è scoscesa ed invasa da folta vegetazione spontanea di basso ed alto fusto, tanto da risultare inaccessibile in sede di sopralluogo. Le previsioni progettuali indicano la realizzazione di una viabilità interna al terreno per accedere ai piani bassi dell'edificio (primo e secondo interrati), laddove sono presenti ambienti con destinazione di autorimesse, tuttavia tale opera non è stata terminata pertanto ad oggi l'accessibilità è solo pedonale da scale interne: in loco, a lato del parcheggio (sul confine Sud tra le particelle nn.443 e 346), sono presenti manufatti riconducibili all'accesso di cantiere (cancello in ferro e rete rossa). La predetta viabilità di progetto interessa, in continuità, anche i fondi mappali 443 (già mappale 345) e 346 che, sebbene in capo a terzi (tra cui il Comune di Valenza), appaiono gravati da servitù di passaggio: l'aggiudicatario del lotto dovrà tenere in debito conto il doversi rapportare con terzi in ordine al completamento delle opere relative all'accesso carraio, oltre a tutte le condizioni cui all'atto unilaterale d'obbligo del 28/04/2005 sottoscritto dalla precedente proprietà con l'amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire collegato al piano di recupero (tra cui la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione gratuita di aree al Comune di Valenza).

Il fabbricato in corso di costruzione, la cui origine risale al periodo 2005 – 2008, è completato nelle strutture da fondazioni a tetto e negli intonaci esterni, ma all'interno presenta totalmente al grezzo: mancano tutte le finiture interne, gli impianti ed i serramenti. Tutte le strutture portanti (fondazioni, pilastri, muri perimetrali entroterra, muri vano ascensore, travi, solai interpiano, scale di collegamento tra piani) sono state costruite con cemento armato in opera, i tamponamenti perimetrali sono in murature di laterizi forati, i divisori interni (parzialmente presenti) sono



sia in muratura di mattoni forati che in cartongesso, il tetto ha struttura lignea a doppia falda con manto di copertura in tegole a coppo, con eccezione della porzione soppalcata laddove il tetto è a falda unica in latero-cemento.

Sono presenti varie canne fumarie e di esalazione, con comignoli a tetto, così come le predisposizioni degli scarichi fognari.

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura con destinazione turistico – ricettiva di Hotel con ristorante, composta da: un piano secondo interrato della superficie lorda di m<sup>2</sup> 465 uso autorimessa con n°13 posti auto e locali di servizio (magazzini, depositi biancheria pulita e sporca, locali tecnici); un piano primo interrato della superficie lorda di m<sup>2</sup> 465 uso autorimessa con n°11 posti auto, locali tecnici e di servizio (centrale termica, magazzini, spogliatoi, servizi igienici, ambienti di preparazione e conservazione alimenti); un piano terreno (1° fuori terra) della superficie lorda di m<sup>2</sup> 310 con la hall – reception, sala tv, sala ristorante, cucina, servizi igienici e n°6 camere da letto singole e doppie dotate di servizi igienici interni, corridoi e disimpegni; un piano primo (2° fuori terra) della superficie lorda di m<sup>2</sup> 310 con n°10 camere da letto singole e doppie dotate di servizi igienici interni (due delle quali con soppalco aggiuntivo, in progetto ma non presente in loco), corridoi, disimpegni e balconi per una superficie di m<sup>2</sup> 46 circa; un piano sottotetto (3° ed ultimo fuori terra) della superficie lorda di m<sup>2</sup> 240 circa con locale macchine da condizionamento e spazi non utilizzabili, sebbene con altezze importanti ed illuminazione naturale garantita da finestre a tetto.

I vari piani dello stabile sono tra loro collegati per il tramite di due scale interne a doppia rampa ed ascensore (presente il solo vano di alloggiamento).

Le partizioni interne sono realizzate solo in parte ed alcune di esse presentano rovinare sia da atti vandalici che da localizzate infiltrazioni di acque piovane.

I tre lati dell'edificio delimitano una corte interna della superficie lorda di m<sup>2</sup> 155 posta sull'estradosso del solaio dell'autorimessa interrata, con affaccio verso l'esteso terreno boschivo.

### 1.g) STATO DI POSSESSO

Il complesso immobiliare in corpo unico è libero ed in stato di abbandono, nella disponibilità della procedura.

### 1.h) REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Valenza / AL si è appreso delle seguenti pratiche edilizie d'archivio inerenti l'edificio in esame:

- Pratica n° 1\_PDR/2004 in data 03/02/2004 intestata a OMISSIS per “piano di recupero immobile in Viale Vicenza 20 \_ realizzazione di insediamento alberghiero con ristorante e autorimesse interrate”;

- Pratica n° 46\_PROG/2004 in data 17/05/2004 intestata a "OMISSIS" per "sanatoria per demolizione di parti di fabbricati", seguita dal rilascio del P.d.c. n°78/2005 in data 28/11/2005;
- Pratica n° 41\_PROG/2005 in data 30/03/2005 intestata a "OMISSIS" per "sistemazione di edificio a seguito di piano di recupero", seguita dal rilascio del P.d.c. n°54/2005 in data 04/08/2005;
- Pratica n° 43\_PROG/2007 in data 21/05/2007 intestata a "OMISSIS" per "variante al permesso di costruire 54/05", seguita dal rilascio del P.d.c. n°57/2007 in data 08/06/2007;
- Pratica n° 41\_DIA/2008 in data 27/03/2008 intestata a "OMISSIS" per "opere di completamento al permesso di costruire 6/2005 \_ finiture, modifiche interne, impianti";
- Pratica n° 205\_DIA/2008 in data 18/12/2008 intestata a "OMISSIS" per "opere di completamento al permesso di costruire 54/2005 e variante 57/2007 \_ impianti, finiture, posa di serramenti, pavimentazione esterna";
- Pratica n° 206\_DIA/2008 in data 18/12/2008 intestata a "OMISSIS" per "variante al permesso di costruire 54/2005 e 57/2007 \_ modifica all'area esterna all'autorimessa".

Verificato lo stato di fatto con sopralluogo e dal confronto con la documentazione tecnica allegata all'ultima pratica edilizia depositata (pratica n° 205\_DIA/2008 in data 18/12/2008) può riferirsi che non sussistono opere suscettibili di sanatoria in quanto sono state rispettate le previsioni progettuali.

Si attesta lo stato legittimo del complesso edilizio in quanto costruito nel rispetto delle c.d. tolleranze costruttive come disposte dall'art.34 bis del TUE – D.P.R. 380/2001 e smi (articolo introdotto dall'art.10 comma 1 lettera p) della Legge 120/2020).

Poiché le autorizzazioni sono scadute, per il completamento delle opere e rendere l'immobile agibile ed utilizzabile sarà cura ed onere dell'aggiudicatario depositare al Comune di Valenza nuove pratiche edilizie e contestualmente scegliere se confermare il precedente progetto oppure proporre variante. Ad ultimazione lavori sarà altresì cura ed onere dell'aggiudicatario procedere con gli aggiornamenti catastali.

Quanto alle previsioni urbanistiche, visto il vigente Piano Regolatore Comunale, può riferire che:

- il fondo identificato dalla particella n°98 ha destinazione di "*aree residenziali dei centri storici* \_ Nta Artt. 13.1.1 / 17.1";
- il fondo identificato dalla particella n°99 ha in parte destinazione di "*verde attrezzato* \_ Nta Art. 15.1" ed in parte "*zona F (Vallone San Giacomo e San Giovanni)* \_ Nta Art. 16";
- il fondo identificato dalla particella n°100 ha destinazione "*zona F (Vallone San Giacomo e San Giovanni)* \_ Nta Art. 16".

### 1.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si tratta di fabbricato in corso di costruzione, attualmente al grezzo, pertanto non necessita certificazione energetica, la quale dovrà essere redatta in sede di ultimazione lavori ed agibilità.

### 1.l) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Si tratta di fabbricato in corso di costruzione, attualmente al grezzo e privo di impianti.

### 1.m) STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Perito ha effettuato sopralluoghi e rilievi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa. Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera piena proprietà, ovvero quel valore che in libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta (il più probabile valore di mercato – Market Value). Tale valore può essere determinato applicando vari procedimenti, tutti comunque fondati sulla comparazione, nel rispetto delle definizioni cui agli Standards di Valutazione Internazionali (IVS, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Nella fattispecie, per la composizione della presente stima il sottoscritto Perito fa riferimento al metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach) e del costo di costruzione per la realizzazione di beni analoghi, quindi applicando opportuni correttivi, sia ad incrementare che a diminuire, in funzione delle specificità intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui si collocano. Assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare attraverso indagini su pubblicazioni di vendita e banche dati delle compravendite immobiliari, verificate le quotazioni fornite dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, verificati gli attuali costi di costruzione, tenuto conto della consistenza dell'edificio e del terreno (superfici lorde definite al paragrafo 1.f che precede), della vetustà, dello stato d'uso e manutenzione, della destinazione d'uso di progetto e dell'eventuale ipotesi di trasformazione, del fatto che il fabbricato è in corso di costruzione, al grezzo, quindi necessita di costose opere di completamento, dell'ubicazione, della vicinanza dei servizi pubblici, della comodità di accesso e della viabilità a servizio della zona, nonché di quant'altro può interessare per l'indicazione di un equo estimo, il sottoscritto Perito determina il più probabile valore di mercato della piena proprietà del complesso immobiliare in corpo unico sito in Viale Vicenza a Valenza / AL, costituito da un fabbricato in corso di costruzione e terreni, il tutto catastalmente identificato al Foglio 26 con le Particelle nn. 98 + 99 + 100, analiticamente come segue:

- valore medio di mercato della struttura turistico-ricettiva finita = da minimo €/m<sup>2</sup> 1.800,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 2.000,00 (media = €/m<sup>2</sup> 1.900,00)
- valore medio stimato per i costi delle opere di completamento (pareti interne, sottofondi, impermeabilizzazioni, pavimenti e rivestimenti, intonaci, impianti, servizi igienici, serramenti interni ed esterni, tinteggiature, ecc.) = €/m<sup>2</sup> 1.500,00

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	VALORE UNITARIO A LAVORI ULTIMATI	VALORE UNITARIO OPERE	VALORE UNITARIO ATTUALE	VALORE RIF.
Piano secondo interrato _ Autorimessa e locali accessori alla struttura ricettiva	m <sup>2</sup> 465,00	(€/m <sup>2</sup> 1.900,00 x 50%) = €/m <sup>2</sup> 950,00	(€/m <sup>2</sup> 1.500,00 x 50%) = €/m <sup>2</sup> 750,00	€/m <sup>2</sup> 200,00	€ 93.000,00
Piano primo interrato _ Autorimessa e locali accessori alla struttura ricettiva	m <sup>2</sup> 465,00	(€/m <sup>2</sup> 1.900,00 x 50%) = €/m <sup>2</sup> 950,00	(€/m <sup>2</sup> 1.500,00 x 50%) = €/m <sup>2</sup> 750,00	€/m <sup>2</sup> 200,00	€ 93.000,00
Piano terreno _ Struttura ricettiva	m <sup>2</sup> 310,00	€/m <sup>2</sup> 1.900,00	€/m <sup>2</sup> 1.500,00	€/m <sup>2</sup> 400,00	€ 124.000,00
Piano terreno _ Corte interna	m <sup>2</sup> 155,00	(€/m <sup>2</sup> 1.900,00 x 10%) = €/m <sup>2</sup> 190,00	(€/m <sup>2</sup> 1.500,00 x 10%) = €/m <sup>2</sup> 150,00	€/m <sup>2</sup> 40,00	€ 6.200,00
Piano primo _ Struttura ricettiva	m <sup>2</sup> 310,00	€/m <sup>2</sup> 1.900,00	€/m <sup>2</sup> 1.500,00	€/m <sup>2</sup> 400,00	€ 124.000,00
Piano primo _ Balconi	m <sup>2</sup> 46,00	(€/m <sup>2</sup> 1.900,00 x 10%) = €/m <sup>2</sup> 190,00	(€/m <sup>2</sup> 1.500,00 x 10%) = €/m <sup>2</sup> 150,00	€/m <sup>2</sup> 40,00	€ 1.840,00
Piano sottotetto	m <sup>2</sup> 240,00	(€/m <sup>2</sup> 1.900,00 x 20%) = €/m <sup>2</sup> 380,00	(€/m <sup>2</sup> 1.500,00 x 20%) = €/m <sup>2</sup> 300,00	€/m <sup>2</sup> 80,00	€ 19.200,00
Terreno _ Particelle nn. 99+100	m <sup>2</sup> 3.810,00			€/m <sup>2</sup> 2,00	€ 7.620,00
Valore di mercato della piena proprietà del complesso immobiliare _ Lotto 1					€ 468.860,00

Tenuto conto delle seguenti particolarità che influiscono negativamente sul prezzo di vendita: trattasi di asta giudiziaria e non trattativa privata, quindi i potenziali acquirenti si attendono prezzi più favorevoli; costante riduzione dei volumi di compravendite e con prospettive di ulteriore ribasso; crescente immissione sul mercato di immobili in vendita ed in affitto; differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; assenza di garanzie per vizi e difetti; necessità di importanti opere di completamento; realizzazione di costose opere esterne per rendere accessibile il lotto dalla piazza pubblica e la sistemazione del terreno; ecc.; il sottoscritto Perito reputa che il prezzo base d'asta vada determinato mediante applicazione di una detrazione forfettaria nella misura percentuale del 15% sul valore di stima sopra esposto; inoltre, si devono considerare in detrazione le spese tecniche inerenti le pratiche edilizie, catastali e di agibilità che si possono stimare in complessivi € 15.000,00; ne consegue che il valore base d'asta per la vendita della piena proprietà del complesso immobiliare pignorato (Lotto 1) ammonta a:

(€ 468.860,00 x 0,85) - € 15.000,00 = **arrof. € 383.000,00** (in lettere Euro Trecentottantatremila // 00)

Rapporto di stima esecuzione immobiliare rge n°99/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la valutazione che precede si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e gli immobili sono da intendersi trasferiti in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti e graditi agli acquirenti, con stato edilizio – urbanistico – catastale e di proprietà come descritto nella presente perizia.

DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI: Il complesso immobiliare non può che essere proposto per l'intero in quanto indivisibile ed anche il terreno è funzionale e necessario all'edificio.

**1.n) ALTRE INFORMAZIONI**

Rif. disposto dell'art.1 co. 376 della Legge 178/2020: i beni immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

§§§§§§§§§§§§§§



## LOTTO 2

Complesso immobiliare ad uso artigianale  
sito in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria

### 2.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Con atto giudiziario 30/03/2023 repertorio n°1068 emesso dal Tribunale di Alessandria e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 13/04/2023 al registro generale n°2843 e particolare n°2119, il creditore procedente "LEVITICUS SPV S.R.L." (sede a Roma, c.f. 14978561000) ha pignorato la piena proprietà in capo alla società OMISSIS sul complesso immobiliare in corpo unico sito in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria, catastalmente costituito da varie unità immobiliari: subalterni nn. 9-10-11 della particella n°95 al foglio 81; subalterni 8-9-10-11-12 della particella n°173 al foglio 81; particella n°377 al foglio 81.

Visti i documenti, si dichiara che i dati identificativi degli immobili e dei diritti specificati nella suddetta nota di trascrizione del pignoramento corrispondono ai titoli di provenienza.

### 2.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI

Gli immobili pignorati cui alla trascrizione descritta nel paragrafo 2.a) sono attualmente censiti come segue:

- ◆ Catasto Fabbricati

Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo piano T

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 377 graffata con le particelle nn. 96 e 147

Categoria F/1 (area urbana) della consistenza di m<sup>2</sup> 4.250

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

- ◆ Catasto Terreni \_ Alessandria (A182)

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 377

classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano"

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 4.250, senza rendite

- ◆ Catasto Terreni \_ Alessandria (A182)

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 96

classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano"

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 58, senza rendite

- ◆ Catasto Terreni \_ Alessandria (A182)

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 147

classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano"

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 4, senza rendite

◆ Catasto Fabbricati

Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo n°117 piani T - 1

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 465 Subalterno n° 1

Categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

◆ Catasto Terreni \_ Alessandria (A182)

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 465

classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano"

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 1.715, senza rendite

◆ Catasto Fabbricati

Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo n°117 A piano T

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 95 Subalterno n° 9

Zona censuaria 2<sup>a</sup> \_ Categoria A/10 di classe 1<sup>a</sup> della consistenza di vani 1

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 32 (m<sup>2</sup> 32 escluse aree scoperte) e rendita di € 273,72

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

◆ Catasto Fabbricati

Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo n°117 A piano T

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 95 Subalterno n° 10

Zona censuaria 2<sup>a</sup> \_ Categoria D/8 con rendita di € 1.394,43

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

◆ Catasto Fabbricati

Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo n°117 A piani T - 1

Foglio di mappa n° 81 Particella n° 95 Subalterno n° 11

Zona censuaria 2<sup>a</sup> \_ Categoria A/10 di classe 1<sup>a</sup> della consistenza di vani 8

con superficie catastale di m<sup>2</sup> 343 (m<sup>2</sup> 343 escluse aree scoperte) e rendita di € 2.189,78

intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1

N.B.: la particella n°95 non viene trattata per l'intero in quanto esiste unità immobiliare subalterno 12 (categoria C/2 della consistenza di m<sup>2</sup> 17) in proprietà ad altra ditta e pertanto non oggetto della procedura espropriativa.

Ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010) il sottoscritto Perito, per quanto ha potuto visionare con sopralluogo tenuto conto dell'inagibilità e pericolosità dell'edificio mappale 95, dichiara la corrispondenza tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e la rappresentazione cui alle vigenti planimetrie catastali ed elaborati planimetrici.

COERENZE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN CORPO UNICO formato dalle particelle nn. 377+96+147+465+95 subb. 9+10+11 del foglio 81 di Alessandria:

Strada Acqui di Cantalupo ad un lato; strada denominata Via Pietro Moro cui al mappale 531 ad un lato; fondo mappale 201 su più lati; u.i.u. mappale 95 sub.12; terreno mappale 378 ad un lato (Lotto 3).

STORICO CATASTALE (vd. certificazione notarile datata 18 aprile 2023, sostitutiva del certificato ipo-catastale, sottoscritta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo):

➔ Catasto fabbricati di ALESSANDRIA, Foglio 81 Particella 465 Subalterno 1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2015 in atti dal 30/04/2015 (n° 046617/2015)*
- *Dati derivanti da: Variazione del 30/04/2010 Pratica n.AL0105137 in atti dal 30/04/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6195.1/2010)*

EX: Catasto fabbricati di ALESSANDRIA Foglio 81 Particella 465

- *Dati derivanti da: DEMOLIZIONE TOTALE del 15/04/2010 Pratica n.AL0090600 in atti dal 15/04/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 5120.1/2010)*

EX: Catasto fabbricati di ALESSANDRIA Foglio 81 Particella 173 Subalterni 8-9-10-11-12

➔ Catasto fabbricati di ALESSANDRIA Foglio 81 Particella 377 graffata alla Particella 96 e Particella 147

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2015 in atti dal 28/04/2015 (n°043152/2015)*
- *Dati derivanti da: Variazione del 05/09/2013 Pratica n.AL0154773 in atti dal 05/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.34740.1/2013) - Annotazioni: variato l'identificativo per conformità con catasto terreni*

EX: Catasto fabbricati di ALESSANDRIA Foglio 81 Particella 377

- *Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/11/2005 Pratica n.AL0176395 in atti dal 03/11/2005 COSTITUZIONE (n. 3225.1/2005)*

➔ Catasto fabbricati di ALESSANDRIA Foglio 81 Particella 95 Subalterno 9

- *Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015*

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2003 in atti dal 24/11/2003 (n.051203/2003)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2003 in atti dal 15/11/2003 (n.045713/2003)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2001 Pratica n.243671 in atti dal 11/09/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7582.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita validati*
- *Dati derivanti da: DIVISIONE del 26/04/2001 Pratica n.123610 in atti dal 26/04/2001 DIVISIONE (n.3671.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)*

➔ Catasto fabbricati di ALESSANDRIA Foglio 81 Particella 95 Subalterno 10

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2003 in atti dal 24/11/2003 (n.051204/2003)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2003 in atti dal 15/11/2003 (n.045714/2003)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/04/2001 Pratica n.243318 in atti dal 11/09/2001 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 123610.1/2001)*
- *Dati derivanti da: DIVISIONE del 26/04/2001 Pratica n.123610 in atti dal 26/04/2001 DIVISIONE (n. 3671.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)*

➔ Catasto fabbricati di ALESSANDRIA Foglio 81 Particella 95 Subalterno 11

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2003 in atti dal 24/11/2003 (n.051204/2003)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2003 in atti dal 15/11/2003 (n.045714/2003)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/04/2001 Pratica n.243318 in atti dal 11/09/2001 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n.123610.1/2001)*
- *Dati derivanti da: DIVISIONE del 26/04/2001 Pratica n.123610 in atti dal 26/04/2001 DIVISIONE (n.3671.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)*

**2.c) CERTIFICAZIONE ART.567 2° COMMA C.P.C.**

Il procedente ha depositato certificazione notarile datata 18 aprile 2023, sostitutiva del certificato ipo-catastale, sottoscritta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e riferita a formalità e provenienze a tutto il 13/04/2023; Verificato il contenuto della suddetta produzione, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, il sottoscritto Perito può attestare: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati; la sufficiente e corretta individuazione degli immobili, dei soggetti e dei diritti nella trascrizione dell'atto di pignoramento; la regolarità della prescritta documentazione ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c..

**2.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE**

La certificazione 18/04/2023 del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo attesta che gli immobili pignorati siti in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria catastalmente identificati dai subalterni nn. 9-10-11 della particella

n°95 al foglio 81, subalterni 8-9-10-11-12 della particella n°173 al foglio 81, particella n°377 al foglio 81, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

→ ALESSANDRIA - Foglio 81 Particella 377 (graffata alle particelle 96 e 147), Particella 95 Subalterno 9, Particella 95 Subalterno 10, Particella 95 Subalterno 11

- *Alla società eseguita "OMISSIS" la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 22/12/2008 Numero di repertorio 61465/17333 Notaio FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA trascritto il 30/12/2008 nn. 11589/7088 da potere di " OMISSIS*
- *Alla società OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 30/12/2005 Numero di repertorio 218791/33390 Notaio BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA trascritto il 13/01/2006 nn. 362/265 da potere di " OMISSIS*
- *Alla società "OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di cui sopra è pervenuta per atto di compravendita del 19/12/2002 Numero di repertorio 182820 Notaio BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA trascritto il 24/12/2002 nn. 10660/7101 da potere di " OMISSIS*

→ ALESSANDRIA - Foglio 81 Particella 173 Subalterno 8, Particella 173 Subalterno 9, Particella 173 Subalterno 10, Particella 173 Subalterno 11, Particella 173 Subalterno 12, sono stati soppressi il 15/04/2010 ed è stato costituito l'immobile Foglio 81 Particella 465 Subalterno 1 (già Particella 465)

- *Alla società eseguita "OMISSIS" la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di cui sopra è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 22/12/2008 Numero di repertorio 61465/17333 Notaio FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA trascritto il 30/12/2008 nn. 11589/7088 da potere di " OMISSIS*
- *Alla società " OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 30/12/1995 rep. n. 218792/33391 Notaio Busso Gianfranco di Alessandria, trascritto il 13/01/2006 nn. 363/266 da potere di " OMISSIS*
- *Alla società OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di cui sopra è pervenuta per atto di compravendita del 19/12/2002 Numero di repertorio 182820 Notaio BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA trascritto il 24/12/2002 nn. 10660/7101 da potere di OMISSIS*

La certificazione notarile segnala altresì:

- ◆ *atto di modifica di denominazione o ragione sociale del 10/07/2006 rep. n.58817 Notaio Finesso Sergio di Alessandria trascritto il 20/07/2006 nn.6732/4202 da "OMISSIS" in "OMISSIS";*

- ◆ *atto di trasferimento sede sociale del 24/04/2007 Numero di repertorio 59702/16268 Notaio FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA trascritto il 10/05/2007 nn. 4176/2655 della società "OMISSIS da ALESSANDRIA a BORGORATTO ALESSANDRINO.*

## 2.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La certificazione 18/04/2023 del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo attesta che gli immobili pignorati siti in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria catastalmente identificati dai subalterni nn. 9-10-11 della particella n°95 al foglio 81, subalterni 8-9-10-11-12 della particella n°173 al foglio 81, particella n°377 al foglio 81, al 13/04/2023 erano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli:

### ■ ISCRIZIONE NN. 7798/853 del 14/12/2020

*IPOTECA IN RINNOVAZIONE della ISCRIZIONE NN. 9373/1772 del 15/12/2000 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/12/2000 Numero di repertorio 218786 emesso da MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA" Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 00186450060*

*contro "OMISSIS*

*capitale € 1.549.370,69 Totale € 3.098.741,39*

*Grava su Alessandria foglio 81 particella 465 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 173*

*Subalterno 8, Foglio 81 Particella 173 Subalterno 9, Foglio 81 Particella 173 Subalterno 10, Foglio 81 Particella 173*

*Subalterno 11, Foglio 81 Particella 173 Subalterno 12, Alessandria foglio 81 Particella 95 sub 9 con unità precedente*

*identificata da Foglio 81 Particella 173 Subalterno 3, Foglio 81 Particella 95 Subalterno 7, Alessandria Foglio 81*

*Particella 95 sub 10 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 95 Subalterno 7, Foglio 81 Particella*

*173 Subalterno 3, Foglio 81 Particella 201, Foglio 81 Particella 95 Subalterno 8, Alessandria Foglio 81 Particella 95*

*sub 11 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 95 Subalterno 6, Alessandria Foglio 81 Particella 377*

*e Particella 378;*

### ■ ISCRIZIONE NN. 8708/1120 del 24/10/2022

*IPOTECA IN RINNOVAZIONE della ISCRIZIONE NN. 10661/2072 del 24/12/2002 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 19/12/2002*

*Numero di repertorio 182821 Notaio BUSSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A." Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 00186450060*

*contro OMISSIS*

*capitale € 700.000,00 Totale € 1.400.000,00*

Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 378 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 266 Foglio 81 Particella 268, Alessandria Foglio 81 Particella 377 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 267 Foglio 81 Particella 97, Alessandria Foglio 81 Particella 95 sub. 11 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 97 Foglio 81 Particella 95 Subalterno 6, Alessandria Foglio 81 Particella 95 sub. 9 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 97, Alessandria Foglio 81 Particella 95 sub 10 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 97, Alessandria Foglio 81 Particella 465 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 173 Subalterno 4 Foglio 81 Particella 173 Subalterno 5 Foglio 81 Particella 173 Subalterno 7 Foglio 81 Particella 173 Subalterno 6 Foglio 81 Particella 173 Subalterno 8;

■ **ISCRIZIONE NN. 11625/2541 del 23/12/2006**

*IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22/12/2006 Numero di repertorio 225887/34493 Notaio BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A." Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 00186450060 contro "OMISSIS"*

*capitale € 1.100.000,00 Totale € 2.200.000,00 Durata 15 anni*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 173 Subalterni 8-9-10-11-12;*

■ **ISCRIZIONE NN. 1771/333 del 09/03/2009**

*IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/03/2009 Numero di repertorio 270 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "OMISSIS"*

*contro "OMISSIS"*

*capitale € 100.000,00 Totale € 130.000,00*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173 Sub. 11 Particella 173 Sub. 12 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95 Sub. 11;*

■ **ISCRIZIONE NN. 1774/335 del 09/03/2009**

*IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 30/10/2008 Numero di repertorio 3023 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "SILT CONSULTING SRL IN LIQUIDAZIONE" Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 02062970062*

*contro OMISSIS*

*capitale € 12.600,00 Totale € 18.000,00*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173 Sub. 11 Particella 173 Sub. 12, Alessandria Foglio 81 Particella 377 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95 Sub. 11;*

■ **TRASCRIZIONE NN. 2417/1554 del 03/04/2009**

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/03/2009 Numero di repertorio 962 emesso da  
TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA

A favore di " OMISSIS

contro OMISSIS

Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173 Sub.  
11 Particella 173 Sub. 12 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95 Sub. 11;

■ **ISCRIZIONE NN. 4118/804 del 04/06/2009**

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/05/2009 Numero di repertorio 498/2 emesso da  
TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA" Sede ASTI Codice fiscale 00060550050

contro " OMISSIS

capitale € 883.060,91 Totale € 900.000,00

Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 378, Borgoratto Alessandrino Foglio 3 Particella 680 Sub. 2, Castellazzo  
Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella  
746 Particella 748 Particella 749 Particella 768 Sub. 2, Valenza Foglio 50 Particella 2288 Sub. 1 Particella 2288 Sub.  
2 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7  
Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12  
Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub.  
17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288  
Sub. 22, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3  
Particella 98 Sub. 4 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 115 Particella  
136 Particella 336 Particella 743 Particella 745, Castellazzo Bormida foglio 45 Particella 70, Valenza Foglio 26  
Particella 100 Particella 99;

N.B. \_ a margine risultano:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8223/1679 DEL 27/11/2017**

derivante da restrizione di beni del 13/09/2017 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di  
repertorio 19/2009

Foglio 29 Particella 768 Subalterno 2;

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7126/1022 DEL 19/11/2020**

derivante da restrizione di beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di  
repertorio 682/2020

Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2

Foglio 3 Particella 680;

■ **ISCRIZIONE NN. 4119/805 del 04/06/2009**

*IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/05/2009 Numero di repertorio 961/2 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA" Sede ASTI Codice fiscale 00060550050*

*contro "OMISSIS"*

*capitale € 230.000,00 Totale € 230.000,00*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 378, Borgoratto Alessandrino Foglio 3 Particella 680 Sub. 2, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella 746 Particella 748 Particella 749 Particella 768 Sub. 2, Valenza Foglio 50 Particella 2288 Sub. 1 Particella 2288 Sub. 2 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7 Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12 Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub. 17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288 Sub. 22, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 4 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 115 Particella 136 Particella 336 Particella 743 Particella 745, Castellazzo Bormida Foglio 45 Particella 70, Valenza Foglio 26 Particella 100 Particella 99;*

*N.B. \_ a margine risultano:*

◦ **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8224/1680 DEL 27/11/2017**

*derivante da restrizione di beni del 13/09/2017 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009*

*Foglio 29 Particella 768 Subalterno 2*

◦ **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7127/1023 DEL 19/11/2020**

*derivante da restrizione di beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020*

*Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2*

*Foglio 3 Particella 680;*

■ **ISCRIZIONE NN. 4918/1007 del 29/06/2009**

*IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/05/2009 Numero di repertorio 259 emesso da TRIBUNALE Sede FABRIANO (AN)*

A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A." Sede FABRIANO (AN) Codice

fiscale 00077790426

contro OMISSIS

capitale € 407.507,46 Totale € 610.000,00

Grava su Alessandria Foglio 268 Particella 4967 Sub. 21 Particella 4967 Sub. 34 Particella 4967 Sub. 26 Particella 4967 Sub. 35, Alessandria Foglio 81 Particella 377, Alessandria Foglio 219 Particella 695 Sub. 16, Alessandria Foglio 219 Particella 695 Sub. 9, Valenza Foglio 26 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 4, Valenza Foglio 50 Particella 2288 Sub. 1 Particella 2288 Sub. 2 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7 Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12 Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub. 17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288 Sub. 22, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella 746, Borgoratto Alessandrino Foglio 3 Particella 680 Sub. 2

N.B. \_ a margine risultano:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1356/274 DEL 26/02/2018

derivante da restrizione di beni del 27/06/2017 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 756

Foglio 268 Particella 4967 Subalterno 21

Foglio 268 Particella 4967 Subalterno 34

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7128/1024 DEL 19/11/2020

derivante da restrizione di beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020

Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2

Foglio 3 Particella 680

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 4683/623 DEL 01/06/2022

derivante da restrizione di beni del 10/05/2022 Notaio SCALISE GUGLIELMO Sede RAVENNA Numero di repertorio 1396/1056

Foglio 268 Particella 4967 Subalterno 26

Foglio 268 Particella 4967 Subalterno 35;

- TRASCRIZIONE NN. 4999/3209 del 02/07/2009

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/04/2009 Numero di repertorio 1125/2009 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA

Rapporto di stima esecuzione immobiliare rge n°99/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di "HOLCIM AGGREGATI CALCESTRUZZI S.R.L." Sede MILANO Codice fiscale 10323800150

contro "OMISSIS"

Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173 Sub. 11 Particella 173 Sub. 12;

■ **TRASCRIZIONE NN. 2223/1455 del 18/03/2010**

ATTO GIUDIZIARIO nascente da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 15/07/2009 Numero di repertorio 1317/2009 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA

A favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OMISSIS Sede (UD)

contro OMISSIS

Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subalterno 4 graffate Foglio 26 Particella 98 Subalterno 7, Alessandria Foglio 219 Particella 695 Sub. 5 Particella 695 Sub. 8 Particella 695 Sub. 14 Particella 695 Sub. 15 Particella 695 Sub. 17 Particella 695 Sub. 18 Particella 695 Sub. 19 Particella 695 Sub. 20 Particella 695 Sub. 2 Particella 695 Sub. 3 Particella 695 Sub. 4, Alessandria Foglio 268 Particella 4967 Sub. 30 Particella 4967 Sub. 36 Particella 4967 Sub. 38, Alessandria Foglio 29 Particella 768 Sub. 3, Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173 Sub. 11 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 12 Particella 377 Particella 378 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95 Sub. 11, Borgoratto Alessandrino Foglio 3 Particella 680 Sub. 2, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella 746 Particella 748 Particella 749 Particella 768 Sub. 2, Valenza Foglio 50 Particella 2288 Sub. 1, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 50 Particella 2288 Sub. 2 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7 Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12 Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub. 17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288 Sub. 22, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 114 Particella 115 Particella 136 Particella 336 Particella 743 Particella 745 Particella 769 Particella 770, Castellazzo Bormida Foglio 45 Particella 70, Valenza Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 99;

N.B. \_ a margine risultano:

° **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 1738/199 DEL 16/03/2012**

derivante da inefficacia parziale del 31/01/2012 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 203

bene Alessandria foglio 268 particella 4967 Subalterno 38

◦ ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 4582/743 DEL 11/08/2015

derivante da restrizione dei beni del 09/02/2015 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 3

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 20

◦ ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 6656/1090 DEL 03/12/2015

derivante da restrizione dei beni del 07/09/2015 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 2

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 4

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 5

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 8

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 14

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 15

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 17

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 18

Foglio 219 Particella 695 Subalterno 19

◦ ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 7129/1025 DEL 19/11/2020

derivante da restrizione dei beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020

Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2

Foglio 3 Particella 680;

■ ISCRIZIONE NN. 1645/198 del 03/03/2022

*IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 02/03/2022 Numero di repertorio 2168/122 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA*

*A favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE" Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto SPALTO GAMONDIO, I ALESSANDRIA)*

*contro OMISSIS*

*capitale € 1.331.875,63 Totale € 2.663.751,26*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 377 graffate Foglio 81 Particella 96 Foglio 81 Particella 147, Alessandria*

*Foglio 81 Particella 378 Particella 465 Sub.1, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella*

*723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella 746 Particella 748 Particella 749, Alessandria Foglio 81*

*Particella 95 Sub.10 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 11, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 50 Particella*

Reporto di stima esecuzione immobiliare rge n°99/2023

2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub. 11 Particella  
2288 Sub. 12 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 1 Particella  
2288 Sub. 2 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 22 Particella 2288 Sub. 3 Particella  
2288 Sub. 7 Particella 2288 Sub. 17 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 5  
Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 19, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 115 Particella 136  
Particella 336 Particella 743 Particella 745, Castellazzo Bormida Foglio 45 Particella 249;

■ **TRASCRIZIONE NN. 2843/2119 del 13/04/2023**

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/03/2023 Numero di repertorio 1068 emesso da UFF.

GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA

A favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." Sede ROMA Codice fiscale 14978561000

contro OMISSIS

Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subalterno 4 graffate Foglio 26 Particella 98  
Subalterno 7, Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173  
Sub. 11 Particella 173 Sub. 12 Particella 377 Particella 378 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95  
Sub. 11, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3  
Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 99.

## 2.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI

Il lotto immobiliare è ubicato a lato della Strada Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria ed è formato da un complesso edilizio con un capannone in corso di costruzione, un edificio inagibile di importanti dimensioni ed un esteso appezzamento di terreno, il tutto in unico corpo catastalmente identificato dalle particelle 95+465+377+96+147 del foglio 81, con consistenza nominale dell'area di metri quadrati 11.000 circa (N.B.: la particella n°95 non viene trattata per l'intero in quanto esiste unità immobiliare subalterno 12, di categoria C/2 della consistenza di m<sup>2</sup> 17, in proprietà ad altra ditta e pertanto non oggetto della procedura espropriativa).

Il complesso edilizio, con destinazione artigianale, è posto ai margini dell'abitato e ben servito da strade principali: a circa 500 metri dalla Strada Provinciale n°30 (Alessandria – Acqui Terme), a circa 3 km dal casello "Alessandria Sud" dell'Autostrada A26 Genova Voltri – Gravelona Toce ed a ridosso della linea ferroviaria (coordinate cartografiche del sito 44°51'46.1"N 8°33'04.7"E). L'area confina con la Strada Provinciale 244 (Strada Acqui) e con altra strada pubblica denominata "Via Moro Pietro", con comodi accessi da entrambe, nelle quali sono ubicati tutti i servizi: fognatura, metanodotto, energia elettrica, ecc.. Il lotto immobiliare confina a Nord con il terreno mappale 378 oggetto di descrizione e stima quale successivo "Lotto 3".

Il fabbricato mappale 465 è un capannone con destinazione artigianale – deposito di nuova costruzione (2006 – 2010), in parte a due piani fuori terra, derivante dalla completa demolizione di preesistenti vetusti edifici. L'edificio, nelle dimensioni esterne di metri 35,10 x 28,50 e per una superficie coperta di m<sup>2</sup> 1.000 circa, con altezza interna utile di metri 7,50 circa, per tre lati a confine con proprietà di terzi, presenta al grezzo, con strutture in elementi prefabbricati di cemento armato precompresso (pilastri, tetto e parte dei tamponamenti), pavimento in calcestruzzo armato, murature in blocchi di laterizi forati e blocchi di calcestruzzo (la struttura in elevazione, formata da elementi in c.a.p., si compone di pilastri dimensionati cm 50x50 e 60x50 sormontati da tegoli con profilo alare e coppelle binervate con lucernari a tetto, il solaio interpiano è anch'esso prefabbricato). I divisori interni della porzione che sviluppa su due livelli sono tutti al grezzo, in linea di massima rispondenti alle previsioni progettuali. Gli ambienti su due piani sono collegati da scala interna in c.a. in opera ed è presente anche un vano in c.a. per l'alloggiamento di impianto montacarichi. Tutti gli ambienti interni, al grezzo, privi di finiture, serramenti, impianti, ecc., hanno destinazioni d'uso da definire, nella compatibilità con le previsioni progettuali e delle norme di piano regolatore.

L'edificio identificato dalla particella 95, libero su tre lati e composto da varie unità immobiliari urbane, è di vetusta costruzione (ante 1942), in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra, con murature che presentano localmente lesionate e tetto a capanno parzialmente crollato. La destinazione catastale è di uffici e magazzini, tuttavia ad oggi è in stato di abbandono ed inagibile.

Gli ambienti confinati su entrambi i piani assommano una superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 970 circa a cui si aggiungono m<sup>2</sup> 65 circa di separato portico con ripostiglio e m<sup>2</sup> 110 circa di terrazzo coperto, per una complessiva superficie commerciale di m<sup>2</sup> 1.055.

## 2.g) STATO DI POSSESSO

Il complesso immobiliare in corpo unico è libero ed in stato di abbandono, nella disponibilità della procedura.

## 2.h) REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico ed archivio del Comune di Alessandria si è appreso delle seguenti pratiche edilizie inerenti gli edifici in esame:

- Il fabbricato mappale 95 è stato costruito ante 1942 ed è presente in archivio una sola pratica edilizia di nulla osta datata 04/03/1952 intestata ad "OMISSIS" per "sistemazione prospetto casa".
- Il nuovo capannone mappale 465 con destinazione d'uso artigianale – deposito deriva dalla demolizione di fabbricati preesistenti ed è stato autorizzato con:
  - Permesso di costruire n°585 del 17/10/2006 intestato a "OMISSIS";

- Permisso di costruire n°633 del 06/12/2007 intestato a "OMISSIS" per "variante in corso d'opera – ampliamento";
- Denuncia di inizio attività n°086071 del 07/04/2008 intestata a "OMISSIS" per "variante in corso d'opera per modifiche interne e di facciata".

Per quanto attiene il nuovo capannone artigianale mappale 465, verificato lo stato di fatto con sopralluogo e dal confronto con la documentazione tecnica allegata all'ultima pratica edilizia depositata (DIA n°086071 del 07/04/2008) può riferirsi che non sussistono opere suscettibili di sanatoria in quanto quelle presenti sono state realizzate nel rispetto delle previsioni progettuali: si attesta lo stato legittimo dell'edificio in quanto costruito nel rispetto delle c.d. tolleranze costruttive come disposte dall'art.34 bis del TUE – D.P.R. 380/2001 e smi (articolo introdotto dall'art.10 comma 1 lettera p) della Legge 120/2020).

Poiché le autorizzazioni sono scadute, per il completamento del capannone e rendere l'immobile agibile ed utilizzabile sarà cura ed onere dell'aggiudicatario depositare al Comune di Alessandria nuove pratiche edilizie e contestualmente scegliere se confermare il precedente progetto oppure proporre variante. Ad ultimazione lavori sarà altresì cura ed onere dell'aggiudicatario procedere con gli aggiornamenti catastali.

Quanto alle previsioni urbanistiche del lotto immobiliare, visto il vigente Piano Regolatore Comunale, può riferire che:

- il fondo identificato dalla particella n°95 ha in parte destinazione di *"aree per insediamenti artigianali e di deposito \_ NdA Art.41"* ed in parte *"aree destinate alla viabilità e parcheggi pubblici \_ NdA Art.32 quinquies"*;
- il fondo identificato dalla particella n°465 ha per intero destinazione di *"aree per insediamenti artigianali e di deposito \_ NdA Art.41"*;
- il fondo identificato dalle particelle nn. 377, 96 e 147 ha per intero destinazione di *"aree per attrezzature di interesse comune \_ NdA Art.32 quinquies"*.

## 2.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio mappale 465 è in corso di costruzione, attualmente al grezzo, pertanto non necessita certificazione energetica, la quale dovrà essere redatta in sede di ultimazione lavori ed agibilità.

Quanto alle varie unità immobiliari che compongono l'edificio mappale 95: non sono disponibili certificazioni.

## 2.i) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'edificio mappale 465 è in corso di costruzione, attualmente al grezzo e privo di impianti.

Quanto alle varie unità immobiliari che compongono l'edificio mappale 95: non sono disponibili certificazioni e gli impianti sono vetusti.

## 2.m) STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Perito ha effettuato sopralluoghi e rilievi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa. Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera piena proprietà, ovvero quel valore che in libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta (il più probabile valore di mercato – Market Value). Tale valore può essere determinato applicando vari procedimenti, tutti comunque fondati sulla comparazione, nel rispetto delle definizioni cui agli Standards di Valutazione Internazionali (IVS, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Nella fattispecie, per la composizione della presente stima il sottoscritto Perito fa riferimento al metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach) e del costo di costruzione per la realizzazione di beni analoghi, quindi applicando opportuni correttivi, sia ad incrementare che a diminuire, in funzione delle specificità intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui si collocano. Assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare attraverso indagini su pubblicazioni di vendita e banche dati delle compravendite immobiliari, verificate le quotazioni fornite dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, verificati gli attuali costi di costruzione, tenuto conto della consistenza degli edifici e del terreno (superfici lorde definite al paragrafo 2.f che precede), della vetustà, dello stato d'uso e manutenzione, della destinazione d'uso di progetto e dell'eventuale ipotesi di trasformazione, del fatto che il fabbricato mappale 465 è in corso di costruzione, al grezzo, quindi necessita di costose opere di completamento, del fatto che il fabbricato mappale 95 è inagibile, con lesioni strutturali e tetto crollato, dell'ubicazione, della vicinanza dei servizi pubblici, della comodità di accesso e della viabilità a servizio della zona, nonché di quant'altro può interessare per l'indicazione di un equo estimio, il sottoscritto Perito determina il più probabile valore di mercato della piena proprietà del complesso immobiliare in corpo unico sito in Strada Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria, costituito da un fabbricato in corso di costruzione catastalmente identificato dalla particella 465 al foglio 81, da terreni cui alle particelle nn. 377,96,147 al foglio 81, da unità immobiliari cui ai subalterni nn. 9,10,11 della particella 95 al foglio 81, analiticamente come segue:

- valore medio di mercato del capannone artigianale – deposito nello stato grezzo in cui attualmente si trova (valore riferito alla sola struttura prefabbricata con pavimento ed oneri corrisposti) = €/m<sup>2</sup> 400,00

- valore medio di mercato del vetusto edificio da ristrutturare e consolidare = €/m<sup>2</sup> 150,00
- valore medio di mercato del suolo, tenuto conto delle varie previsioni urbanistiche = €/m<sup>2</sup> 10,00

FABBRICATO	SUPERFICIE LORDA	VALORE UNITARIO	VALORE RIF.
Capannone in corso di costruzione (particella n°465)	m <sup>2</sup> 1.000,00	€/m <sup>2</sup> 400,00	€ 400.000,00
Edifici vetusti cui alla particella 95	m <sup>2</sup> 1.055,00	€/m <sup>2</sup> 150,00	€ 158.250,00
Terreno	m <sup>2</sup> 11.000,00	€/m <sup>2</sup> 10,00	€ 110.000,00
Valore di mercato della piena proprietà del complesso immobiliare _ Lotto 2			€ 668.250,00

Tenuto conto delle seguenti particolarità che influiscono negativamente sul prezzo di vendita: trattasi di asta giudiziaria e non trattativa privata, quindi i potenziali acquirenti si attendono prezzi più favorevoli; costante riduzione dei volumi di compravendite e con prospettive di ulteriore ribasso; crescente immissione sul mercato di immobili in vendita ed in affitto; differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; assenza di garanzie per vizi e difetti; ecc.; il sottoscritto Perito reputa che il prezzo base d'asta vada determinato mediante applicazione di una detrazione forfettaria nella misura percentuale del 15% sul valore di stima sopra esposto; inoltre, si devono considerare in detrazione le spese tecniche inerenti le pratiche edilizie, catastali e di agibilità che si possono stimare in complessivi € 8.000,00; ne consegue che il valore base d'asta per la vendita della piena proprietà del complesso immobiliare pignorato (Lotto 2) ammonta a:

( € 668.250,00 x 0,85 ) - € 8.000,00 = **arrotond. € 560.000,00 (in lettere Euro Cinquecentosessantamila // 00)**

Per la valutazione che precede si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e gli immobili sono da intendersi trasferiti in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti e graditi agli acquirenti, con stato edilizio – urbanistico – catastale e di proprietà come descritto nella presente perizia.

DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI: Nella formazione del lotto si sono considerate la consistenza, l'accessibilità, l'ubicazione degli edifici rispetto ai confini con terzi, il potenziale edificatorio e le previsioni urbanistiche.

## 2.n) ALTRE INFORMAZIONI

Rif. disposto dell'art.1 co. 376 della Legge 178/2020: i beni immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

§§§§§§§§§§

## LOTTO 3

Terreno edificabile uso artigianale - deposito  
sito in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria

### 3.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Con atto giudiziario 30/03/2023 repertorio n°1068 emesso dal Tribunale di Alessandria e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 13/04/2023 al registro generale n°2843 e particolare n°2119, il creditore procedente "LEVITICUS SPV S.R.L." (sede a Roma, c.f. 14978561000) ha pignorato la piena proprietà in capo alla società OMISSIS, tra l'altro, del terreno sito in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria, catastalmente identificato dalla particella n°378 al foglio 81.

Visti i documenti, si dichiara che i dati identificativi dell'immobile e dei diritti specificati nella suddetta nota di trascrizione del pignoramento corrispondono ai titoli di provenienza.

### 3.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI

L'immobile pignorato cui alla trascrizione descritta nel paragrafo 3.a) è attualmente censito come segue:

- ◆ Catasto Fabbricati  
Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo piano T  
Foglio di mappa n° 81 Particella n° 378  
Categoria F/1 (area urbana) della consistenza di m<sup>2</sup> 12.070  
intestata a: OMISSIS, proprietà per 1/1
- ◆ Catasto Terreni \_ Alessandria (A182)  
Foglio di mappa n° 81 Particella n° 378  
classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano"  
con superficie catastale di m<sup>2</sup> 12.070, senza rendite

#### COERENZE DEL LOTTO MAPPALE 378 al foglio 81 di Alessandria:

Strada Acqui di Cantalupo ad un lato; Strada Comunale della Stazione ad un lato; fondo mappale 201 a due lati;  
fondo mappale mappale 95 ad un lato; altri fondi mappali 215,146,145,158,166,144.

STORICO CATASTALE (vd. certificazione notarile datata 18 aprile 2023, sostitutiva del certificato ipo-catastale, sottoscritta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo):

→ Catasto fabbricati di ALESSANDRIA, Foglio 81 Particella 378

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2015 in atti dal 28/04/2015 (n.043032/2015)*

- *Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/11/2005 Pratica n.AL0176395 in atti dal 03/11/2005 COSTITUZIONE (n. 3225.1/2005).*

### 3.c) CERTIFICAZIONE ART.567 2° COMMA C.P.C.

Il precedente ha depositato certificazione notarile datata 18 aprile 2023, sostitutiva del certificato ipo-catastale, sottoscritta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e riferita a formalità e provenienze a tutto il 13/04/2023; Verificato il contenuto della suddetta produzione, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, il sottoscritto Perito può attestare: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati; la sufficiente e corretta individuazione degli immobili, dei soggetti e dei diritti nella trascrizione dell'atto di pignoramento; la regolarità della prescritta documentazione ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c..

### 3.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE

La certificazione 18/04/2023 del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo attesta che l'immobile pignorato sito in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria catastalmente identificato dalla particella n°378 al foglio 81, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- *Alla società esecutata "OMISSIS" la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile di cui sopra è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 23/12/2006 repertorio 118243/16938 Notaio BAILO GIANLUIGI Sede NOVI LIGURE (AL) trascritto il 16/01/2007 nn. 516/359 da potere di " OMISSIS*
- *Alla società " OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile di cui sopra è pervenuta per atto di compravendita del 30/12/2005 Numero di repertorio 218790/33389 Notaio BUSSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA trascritto il 13/01/2006 nn.364/267 da potere di " OMISSIS*
- *Alla società " OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile di cui sopra è pervenuta per atto di compravendita del 19/12/2002 Numero di repertorio 182820 Notaio BUSSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA trascritto il 24/12/2002 nn. 10660/7101 da potere di OMISSIS*

### 3.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La certificazione 18/04/2023 del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo attesta che l'immobile pignorato sito in Via Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria catastalmente identificato dalla particella n°378 al foglio 81, al 13/04/2023 erano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 7798/853 del 14/12/2020**

*IPOTECA IN RINNOVAZIONE della ISCRIZIONE NN. 9373/1772 del 15/12/2000 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/12/2000 Numero di repertorio 218786 emesso da MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA*  
*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA" Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 00186450060*  
*contro "OMISSIS"*

*capitale € 1.549.370,69 Totale € 3.098.741,39*

*Grava su Alessandria foglio 81 particella 378;*

■ **ISCRIZIONE NN. 8708/1120 del 24/10/2022**

*IPOTECA IN RINNOVAZIONE della ISCRIZIONE NN. 10661/2072 del 24/12/2002 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 19/12/2002*

*Numero di repertorio 182821 Notaio BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A." Sede ALESSANDRIA Codice fiscale 00186450060*  
*contro OMISSIS*

*capitale € 700.000,00 Totale € 1.400.000,00*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 378 con unità precedente identificata da Foglio 81 Particella 266 Foglio 81 Particella 268;*

■ **ISCRIZIONE NN. 4118/804 del 04/06/2009**

*IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/05/2009 Numero di repertorio 498/2 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA" Sede ASTI Codice fiscale 00060550050*  
*contro "OMISSIS"*

*capitale € 883.060,91 Totale € 900.000,00*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 378;*

*N.B. \_ a margine risultano:*

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8223/1679 DEL 27/11/2017**

*derivante da restrizione di beni del 13/09/2017 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009*

*Foglio 29 Particella 768 Subalterno 2;*

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7126/1022 DEL 19/11/2020**

*derivante da restrizione di beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020*

*Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2*

Foglio 3 Particella 680;

■ **ISCRIZIONE NN. 4119/805 del 04/06/2009**

*IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/05/2009 Numero di repertorio 961/2 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI*

*A favore di "CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA" Sede ASTI Codice fiscale 00060550050*

*contro "OMISSIS"*

*capitale € 230.000,00 Totale € 230.000,00*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 378;*

*N.B. \_ a margine risultano:*

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8224/1680 DEL 27/11/2017

*derivante da restrizione di beni del 13/09/2017 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009*

*Foglio 29 Particella 768 Subalterno 2*

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7127/1023 DEL 19/11/2020

*derivante da restrizione di beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020*

*Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2*

*Foglio 3 Particella 680;*

■ **TRASCRIZIONE NN. 2223/1455 del 18/03/2010**

*ATTO GIUDIZIARIO nascente da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 15/07/2009 Numero di repertorio 1317/2009 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OMISSIS" Sede (UD)*

*contro OMISSIS*

*Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subalterno 4 graffate Foglio 26 Particella 98 Subalterno 7, Alessandria Foglio 219 Particella 695 Sub. 5 Particella 695 Sub. 8 Particella 695 Sub. 14 Particella 695 Sub. 15 Particella 695 Sub. 17 Particella 695 Sub. 18 Particella 695 Sub. 19 Particella 695 Sub. 20 Particella 695 Sub. 2 Particella 695 Sub. 3 Particella 695 Sub. 4, Alessandria Foglio 268 Particella 4967 Sub. 30 Particella 4967 Sub. 36 Particella 4967 Sub. 38, Alessandria Foglio 29 Particella 768 Sub. 3, Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173 Sub. 11 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 12 Particella 377 Particella 378 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95 Sub. 11, Borgoratto Alessandrino Foglio 3 Particella 680 Sub. 2, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella 746 Particella 748 Particella 749 Particella 768 Sub. 2, Valenza Foglio 50*

Particella 2288 Sub. 1, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 50 Particella 2288 Sub. 2 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 7 Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12 Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub. 17 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 19 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288 Sub. 22, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 114 Particella 115 Particella 136 Particella 336 Particella 743 Particella 745 Particella 769 Particella 770, Castellazzo Bormida Foglio 45 Particella 70, Valenza Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 99;

N.B. \_ a margine risultano:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 1738/199 DEL 16/03/2012  
derivante da inefficacia parziale del 31/01/2012 emesso da TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 203  
bene Alessandria foglio 268 particella 4967 Subalterno 38
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 4582/743 DEL 11/08/2015  
derivante da restrizione dei beni del 09/02/2015 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 3  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 20
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 6656/1090 DEL 03/12/2015  
derivante da restrizione dei beni del 07/09/2015 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 19/2009  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 2  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 4  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 5  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 8  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 14  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 15  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 17  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 18  
Foglio 219 Particella 695 Subalterno 19
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 7129/1025 DEL 19/11/2020

derivante da restrizione dei beni del 28/10/2020 emesso da TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA Numero di repertorio 682/2020

Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2

Foglio 3 Particella 680;

■ **ISCRIZIONE NN. 1645/198 del 03/03/2022**

*IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 02/03/2022 Numero di repertorio 2168/122 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA*

*A favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE" Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto SPALTO GAMONDIO, I ALESSANDRIA)*

*contro OMISSIS*

*capitale € 1.331.875,63 Totale € 2.663.751,26*

*Grava su Alessandria Foglio 81 Particella 377 graffate Foglio 81 Particella 96 Foglio 81 Particella 147, Alessandria Foglio 81 Particella 378 Particella 465 Sub. 1, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 721 Particella 722 Particella 723 Particella 728 Particella 735 Particella 736 Particella 746 Particella 748 Particella 749, Alessandria Foglio 81 Particella 95 Sub. 10 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 11, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 50 Particella 2288 Sub. 14 Particella 2288 Sub. 18 Particella 2288 Sub. 6 Particella 2288 Sub. 16 Particella 2288 Sub. 11 Particella 2288 Sub. 12 Particella 2288 Sub. 15 Particella 2288 Sub. 20 Particella 2288 Sub. 4 Particella 2288 Sub. 1 Particella 2288 Sub. 2 Particella 2288 Sub. 9 Particella 2288 Sub. 8 Particella 2288 Sub. 22 Particella 2288 Sub. 3 Particella 2288 Sub. 7 Particella 2288 Sub. 17 Particella 2288 Sub. 21 Particella 2288 Sub. 10 Particella 2288 Sub. 5 Particella 2288 Sub. 13 Particella 2288 Sub. 19, Castellazzo Bormida Foglio 29 Particella 115 Particella 136 Particella 336 Particella 743 Particella 745, Castellazzo Bormida Foglio 45 Particella 249;*

■ **TRASCRIZIONE NN. 2843/2119 del 13/04/2023**

*nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/03/2023 Numero di repertorio 1068 emesso da UFF.*

*GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA*

*A favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." Sede ROMA Codice fiscale 14978561000*

*contro OMISSIS*

*Grava su Valenza Sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Subalterno 4 graffate Foglio 26 Particella 98 Subalterno 7, Alessandria Foglio 81 Particella 173 Sub. 8 Particella 173 Sub. 9 Particella 173 Sub. 10 Particella 173 Sub. 11 Particella 173 Sub. 12 Particella 377 Particella 378 Particella 95 Sub. 9 Particella 95 Sub. 10 Particella 95 Sub. 11, Valenza sezione Urbana VAL Foglio 26 Particella 98 Sub. 1 Particella 98 Sub. 2 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 5 Particella 98 Sub. 6, Valenza Sezione VALENZA Foglio 26 Particella 100 Particella 99.*

### 3.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI

Si tratta di un terreno edificabile della consistenza nominale di m<sup>2</sup> 12.070 ubicato a lato della Strada Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria; il lotto mappale 378, interamente pianeggiante e con forma ad "L", confina con la Strada Provinciale 244 (Strada Acqui) sulla quale ha un fronte di circa 60 metri lineari, ma confina altresì con la Strada Comunale della Stazione con un fronte di circa 40 metri lineari, con comodi accessi da entrambe, nelle quali sono ubicati tutti i servizi: fognatura, metanodotto, energia elettrica, ecc.

L'area, individuabile alle coordinate cartografiche 44°51'48.5"N 8°33'06.9"E, confina a Sud con gli immobili precedentemente descritti quale "Lotto 2", è posta ai margini dell'abitato e ben servita da strade principali: a circa 500 metri dalla Strada Provinciale n°30 (Alessandria – Acqui Terme), a circa 3 km dal casello "Alessandria Sud" dell'Autostrada A26 Genova Voltri – Gravellona Toce ed a ridosso della linea ferroviaria.

Le attuali previsioni urbanistiche cui al vigente Piano Regolatore Comunale di Alessandria classificano il terreno quale "aree per insediamenti artigianali e di deposito \_ Nda Art.41" con destinazioni d'uso di tipo produttivo (Nda Art.39), in particolare: area per insediamenti industriali, artigianali e di deposito, per la logistica.

Per aree di intervento con superficie inferiore a m<sup>2</sup> 20.000 come quella in esame è ammessa l'edificazione con permesso di costruire, senza necessità di piano esecutivo e nel rispetto dei seguenti parametri principali: indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; rapporto massimo di copertura della superficie fondiaria Rc = 60%.

### 3.g) STATO DI POSSESSO

Il terreno in corpo unico è libero ed in stato di abbandono, nella disponibilità della procedura.

### 3.h) DESTINAZIONE URBANISTICA

Visto il vigente Piano Regolatore Comunale, può riferire che: l'intera superficie del fondo identificato dalla particella n°378 (m<sup>2</sup> 12.070) ha destinazione di "aree per insediamenti artigianali e di deposito \_ Nda Art.41".

### 3.i) STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Perito ha effettuato sopralluoghi e rilievi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa. Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera piena proprietà, ovvero quel valore che in libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta (il più probabile valore di mercato – Market Value). Per la composizione della presente stima il sottoscritto Perito fa riferimento al

metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach). Assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare attraverso indagini su pubblicazioni di vendita e banche dati delle compravendite immobiliari, verificate le quotazioni delle aree edificabili produttive approvate dal Comune di Alessandria ai fini del pagamento delle imposte, verificati gli attuali costi di costruzione, tenuto conto della consistenza del lotto, della sua potenzialità edificatoria e del fatto che l'autorizzazione alla costruzione è con procedura semplificata di permesso singolo, della destinazione d'uso ammessa dal vigente P.R.G.C. e dei parametri edificatori, dell'ubicazione, della vicinanza dei servizi pubblici, della comodità di accesso e della viabilità a servizio della zona, nonché di quant'altro può interessare per l'indicazione di un equo estimo, il sottoscritto Perito determina il più probabile valore di mercato della piena proprietà del lotto di terreno edificabile sito in Strada Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria, catastalmente identificato dalla particella n°378 al foglio 81, analiticamente come segue:

- valore medio di mercato dell'area edificabile produttiva = €/m<sup>2</sup> 40,00
- superficie edificabile = m<sup>2</sup> 12.070

<i>Valore di mercato della piena proprietà del Lotto 3 (terreno edificabile mappale 378)</i>	<i>m<sup>2</sup> 12.070,00</i>	<i>€/m<sup>2</sup> 40,00</i>	<i>€ 482.800,00</i>
--	--------------------------------	------------------------------	---------------------

Tenuto conto delle seguenti particolarità che influiscono negativamente sul prezzo di vendita: trattasi di asta giudiziaria e non trattativa privata, quindi i potenziali acquirenti si attendono prezzi più favorevoli; costante riduzione dei volumi di compravendite e con prospettive di ulteriore ribasso; elevata presenza sul mercato di immobili consimili; differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; il sottoscritto Perito reputa che il prezzo base d'asta vada determinato mediante applicazione di una detrazione forfettaria nella misura percentuale del 10% sul valore di stima sopra esposto; ne consegue che il valore base d'asta per la vendita della piena proprietà del lotto immobiliare pignorato (Lotto 3) ammonta a:

( € 482.800,00 x 0,90 ) = **arrotondato a € 434.000,00** (in lettere Euro Quattrocentotrentaquattromila // 00)

Per la valutazione che precede si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e gli immobili sono da intendersi trasferiti in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti e graditi agli acquirenti, con stato edilizio – urbanistico – catastale e di proprietà come descritto nella presente perizia.

§§§§§§§§§§§§



<b>SCHEDA RIASSUNTIVA _ LOTTO 1</b>	
Tipologia e consistenza immobili	Complesso edilizio in corso di costruzione ad uso turistico - ricettivo
Ubicazione immobili	Viale Vicenza n°20 a Valenza (AL)
Dati catastali	Foglio 26 Particelle 98+99+100
Coerenze del lotto immobiliare	Viale Vicenza, altre proprietà identificate dalle particelle nn. 97, 306, 307, 132, 353, 347, 443, 442, 123, 258.
Stato d'uso	Fabbricato in corso di costruzione, al grezzo, con terreno pertinenziale
Regolarità edilizia	Immobile regolare
Regolarità catastale	Necessita di aggiornamento
Attestato prestazione energetica	Non disponibile
Certificazioni impiantistiche	Non sono presenti impianti
Valore di stima	€ 468.860,00
Valore ribassato a base d'asta	€ 383.000,00

<b>SCHEDA RIASSUNTIVA _ LOTTO 2</b>	
Tipologia e consistenza immobili	Complesso immobiliare ad uso artigianale
Ubicazione immobili	Strada Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria
Dati catastali	Foglio 81 Particelle 95 subb. 9-10-11 Foglio 81 Particella 465 Foglio 81 Particelle 377-96-147
Coerenze del lotto immobiliare	Strada Acqui, Via Pietro Moro, altra proprietà identificata dalla particella n°201, altra proprietà identificata dalla u.i.u. mappale 95 sub.12, terreno mappale 378 (Lotto 3)
Stato d'uso	Capannone in corso di costruzione, al grezzo, con terreno pertinenziale; Edificio di grandi dimensioni, inagibile e necessitante di ristrutturazione; Terreno con varie destinazioni urbanistiche
Regolarità edilizia	Immobili regolari
Regolarità catastale	Immobili regolari
Attestato prestazione energetica	Non disponibile
Certificazioni impiantistiche	Non disponibili
Valore di stima	€ 668.250,00
Valore ribassato a base d'asta	€ 560.000,00

<b>SCHEDA RIASSUNTIVA _ LOTTO 3</b>	
Tipologia e consistenza immobili	Terreno edificabile uso artigianale – deposito _ Superficie m <sup>2</sup> 12.070
Ubicazione immobili	Strada Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria
Dati catastali	Foglio 81 Particelle 378
Coerenze del lotto immobiliare	Strada Acqui, Strada Comunale della Stazione, altre proprietà identificate dalle particelle nn. 201,215,146,145,158,166,144; immobili mappale 95 (Lotto 2)
Stato d'uso	Capannone in corso di costruzione, al grezzo, con terreno pertinenziale; Edificio di grandi dimensioni, inagibile e necessitante di ristrutturazione; Terreno con varie destinazioni urbanistiche
Regolarità edilizia	Immobili regolari
Regolarità catastale	Immobili regolari
Valore di stima	€ 482.800,00
Valore ribassato a base d'asta	€ 434.000,00



## ALLEGATI

- (1) Lotto 1 \_ Fotografie esterne ed interne;
- (2) Lotto 2 \_ Fotografie esterne ed interne;
- (3) Lotto 3 \_ Fotografie del terreno;
- (4) Estratto della mappa catastale \_ Foglio 26 di Valenza;
- (5) Estratto della mappa catastale \_ Foglio 81 di Alessandria;
- (6) Vigenti planimetrie catastali u.i.u. mapp. 98 di Valenza;
- (7) Vigenti planimetrie catastali u.i.u. mappali 95 e 465 di Alessandria;
- (8) Visure catastali storiche immobili a Valenza;
- (9) Visure catastali storiche immobili ad Alessandria;
- (10) Certificazione 18/04/2023, sostitutiva del certificato ipo-catastale, sottoscritta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e riferita a formalità e provenienze a tutto il 13/04/2023;
- (11) Stralcio delle pratiche d'archivio reperite presso il Comune di Valenza / AL;
- (12) Stralcio delle pratiche d'archivio reperite presso il Comune di Alessandria;
- (13) Stralcio del Piano regolatore comunale di Valenza;
- (14) Stralcio del Piano regolatore comunale di Alessandria;
- (15) Notifica della perizia alle parti.

Alessandria, li 09 Luglio 2024

Il Perito estimatore

Grassano Geom. Fabio