

TRIBUNALE DI BRESCIA

**Sezione Fallimentare
Fallimento n. 170/2005**

IMMOBILIARE MARE S.p.a. con sede in Brescia in Via Sorbanella n. 30

c.f. 00671850493

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Antonio Passantino

PERIZIA DI STIMA SUI BENI IMMOBILI IN OVADA (Alessandria)

Località Cappellette n. 47

Premessa e quesito

Individuazione catastale

Relazione catastale storica ventennale

Provenienza

Relazione storica ventennale sulle provenienze

Carichi pregiudizievoli – iscrizioni

Regolarità urbanistico – edilizia

Coerenze

Consistenza

Descrizione degli immobili

Locazione

Stima del valore di mercato

Imposta Comunale sugli Immobili ICI

Premessa e quesito

Il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, nominato perito in data 14.05.2005 dal G.D. Dott. G. Canali per la valutazione dei beni acquisiti alla massa del Fallimento in epigrafe, il giorno 06 ottobre 2005 compariva innanzi al G.D. e, prestato il giuramento di rito, dichiarava di accettare l'incarico.

Sulle generalità rispondeva: *sono EUGENIO ACCHIAPPATI nato a Iseo il 04.02.1945, residente a Brescia in via Corsica 114 e con studio in Via F. Carini 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 189 dall'anno 1972 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 54 Categoria II Industriale a seguito di revisione Albo dei Consulenti Tecnici del 03.08.1995. Il Giudice Delegato gli affidava l'incarico di:*

- *accertare e individuare i beni immobili di proprietà della Immobiliare Mare S.p.a. fallita;*
- *determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- *individuare eventuali contratti di locazione, contratti preliminari, trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle unità immobiliari;*
- *verificare l'esistenza delle prescritte condizioni di legge relative alle norme urbanistico – edilizie;*
- *procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo dell'ICI di legge, coerenze);*
- *ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza.*

Il G.D. Dott. G. Canali autorizzava l'esperto arch. Eugenio Acchiappati ad accedere ai Pubblici Uffici per le ricerche del caso; Uffici Comunali e dell'Agenzia del Territorio; in particolare autorizzava lo stesso tecnico ad effettuare visure e ad acquisire le planimetrie catastali e altri documenti riguardanti gli immobili oggetto di valutazione.

A seguito dell'incarico affidatogli il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario e catastale e urbanistico – edilizia, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Comunali; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

La Società Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova risulta essere proprietaria, in forza dei titoli più sotto riportati, di immobili in Comune di Ovada, provincia di Alessandria, come nel seguito specificati:

fabbricato, da cielo a terra, a destinazione di civile abitazione, con giardino pertinenziale e piscina scoperta; con circostante grande appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 69.800 circa, con annesso fabbricato rurale pertinenziale; il tutto in Comune di Ovada (Alessandria) alla località Cappellette.

In maggior dettaglio:

il fabbricato di civile abitazione, un tempo vecchio edificio da cielo a terra ora completamente ristrutturato, è disposto su vari piani collegati fra loro mediante scale interne e comprende:

al piano seminterrato un locale di sgombero

al piano terra un piccolo forno con annessi deposito attrezzi, ripostiglio e servizio

igienico

al piano rialzato cucina, due vani, deposito attrezzi, box auto e tettoia

al piano primo tre vani e un servizio

al piano secondo – sottotetto due vani, un servizio igienico, stenditoio e ripostiglio;

il fabbricato pertinenziale è costituito da una vecchia costruzione, in pessime condizioni di conservazione, privo di servizio, senza impianti elettrico ed idraulico, senza infissi, in parte in cattive condizioni di stabilità e totalmente da ristrutturare; composto da piani seminterrato, rialzato e sottotetto.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Ovada (codice G197) Provincia di Alessandria

Catasto Fabbricati N.C.E.U. foglio 9

- **Mappale 17 sub 1** Cat. A/2 classe 3 Cons. vani 12 Rendita €. 1.053,57

Strada Cappellette n. 47 piano 1 - 2

ex variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario

intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

- **Mappale 17 sub 2** Cat. C/6 classe 2 Cons. mq. 18 Rendita €. 39,04

Strada Cappellette n. 47 piano 1

ex variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario

intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

Catasto Terreni N.C.T.R. foglio 9

- **Mappale 17** Ente Urbano Ha. 00.19.80 ex Variazione d'Ufficio del 02.09.1992 n. 37.1/1992 in atti dal 04.10.1994 TM 2467/88; privo di intestazione in quanto individua beni classificati "enti urbani e promiscui"; unità allibrata alla partita speciale 1, individua in Catasto Terreni il

fabbricato civile con la relativa area pertinenziale, della complessiva sup. catastale di mq. 1.980, compresa quella coperta.

- **Mappale 15** Seminativo classe 3 Ha. 00.89.90 R.D. €. 44.06 R.A. €. 34,78
ex variazione d'ufficio del 02.09.1992 n. 37.2/1992 in atti dal 04.10.1994
intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno
- **Mappale 16** Vigneto classe 2 Ha. 01.92.40 R.D. €. 228,54 R.A. €. 84,46
ex variazione d'ufficio del 02.09.1992 n. 37.1/1992 in atti dal 04.10.1994
TM 2467/88
intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno
- **Mappale 18** Vigneto classe 1 Ha. 00.33.20 R.D. €. 46,30 R.A. €. 16,29
ex variazione d'ufficio del 02.09.1992 n. 37.1/1992 in atti dal 04.10.1994
TM 2467/88
intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno
- **Mappale 19** Vigneto classe 2 Ha. 00.35.60 R.D. €. 42,29 R.A. €. 15,63
ex variazione d'ufficio del 02.09.1992 n. 37.1/1992 in atti dal 04.10.1994
TM 2467/88
intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno
- **Mappale 37** Vigneto classe 1 Ha. 00.54.00 R.D. €. 75,30 R.A. €. 26,49
ex impianto meccanografico del 20.06.1984
intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno
- **Mappale 38** Seminativo classe 4 Ha. 01.96.10 R.D. €. 50,64 R.A. €. 35,45
ex impianto meccanografico del 20.06.1984
intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno
- **Mappale 39** Ente Urbano Ha. 00.06.80
ex Tipo Mappale del 06.12.1990 n. 105714.1/1990 in atti dal 26.10.1999

intestazione Aprile Seafreight S.p.a.; in corso di accatastamento al N.C.E.U. in virtù del Tipo Mappale 06.12.1990 con conseguente intestazione del medesimo mappale 39 quale area di enti urbani e promiscui;

- **Mappale 40** Prato classe 2 Ha. 00.17.00 R.D. € 9.22 R.A. € 6,58

ex impianto meccanografico del 20.06.1984

intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

- **Mappale 41** Seminativo classe 3 Ha. 00.44.30 R.D. € 21.74 R.A. € 17,16

ex impianto meccanografico del 20.06.1984

intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

Mappale 366 Seminativo classe 3 Ha. 00.28.80 R.D. € 14.13 R.A. €

11,16 ex variazione d'ufficio del 02.09.1992 n. 37.2/1992 in atti dal 04.10.1994

intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Comune di Ovada (codice G197) Provincia di Alessandria

N.C.E.U. foglio 9

- **Mappale 17 sub 1**
- **Mappale 17 sub 2**

Anteriormente al ventennio le due attuali particelle costituivano un'unica unità immobiliare, che risultava censita in archivio cartaceo e passava poi all'impianto meccanografico, a partire dal 30.06.1987, con l' identificativo:

mappale 17 categoria A/4 classe 6 vani 11,5 Rendita £. 2.139 con indirizzo Cascina Palina n. 35 P.T.;

per frazionamento del 03.06.1988 n. 248/1988 in atti dal 04.01.1989 la medesima

unica u.i.u. assumeva prima gli identificativi

mappale 17, poi soppresso, e mappale 17 sub 2, priva di ulteriori dati censuari, con indirizzo Strada Cappellette n. 47;

poi per la medesima variazione del 03.06.1988 n. 248.1/1988 (frazionamento) ma

in atti dal 04.02.1994 si originavano le due distinte u.i.u. con gli identificativi

mappale 19 sub 1 Categoria A/2 classe 3 Consistenza 12 vani Rendita £. 2.544

mappale 19 sub 2 Categoria C/6 classe 2 Consistenza mq. 18 Rendita £. 117;

con la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 le due u.i.u. assumevano gli identificativi di cui al precedente punto di identificazione catastale.

Situazione degli intestati per entrambe le u.i.u. mappale 17 sub 1 e sub 2:

anteriore all'impianto meccanografico e relativa ad atto del 03.04.1985:

Ravera Daniela nata in Ovada il 09.10.1957

Rossi Alessandro nato in Ovada il 28.09.1956

coniugi in comunione legale dei beni; proprietà per 1/2 ciascuno fino al 03.06.1988;

intestati dall'impianto meccanografico del 30.06.1987:

Pastorini Elide nata a Ovada il 06.12.1928 usufrutto per 1/3 fino al 03.04.1985

Rossi Alessandro nato a Ovada il 28.09.1956 proprietà per 1/3 fino al 03.04.1985

Rossi Antonella nata a Ovada il 15.01.1965 proprietà per 1/3 fino al 03.04.1985

Rossi Giovanni nato a Ovada il 18.04.1955 proprietà per 1/3 fino al 03.04.1985;

intestati dal 03.06.1988, ancora:

Ravera Daniela nata in Ovada il 09.10.1957

Rossi Alessandro nato in Ovada il 28.09.1956

coniugi in comunione legale dei beni; proprietà per 1/2 ciascuno fino al 25.06.1992;

intestati dal 25.06.1992:

Folli Concetta nata a Genova il 27.04.1950, proprietà fino al 03.05.1993;

intestati dal 03.05.1993:

Aprile Seafreight S.p.a., proprietà fino al 22.12.1999;

intestati dal 22.12.1999:

Aprile Group S.p.a., proprietà fino al 13.07.2000;

intestati dal 13.07.2000:

Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno, proprietà attuale.

Comune di Ovada (codice G197) Provincia di Alessandria

N.C.T.R. foglio 9

Particella n. 17 Ente Urbano

All'impianto meccanografico del 20.06.1984 con la consistenza di Ha. 00. 06.70;
per la variazione citata n. 37.1/1992 del 02.09.1992 la consistenza diventa di Ha.
00.19.80; l'incremento di Ha. 00.13.10 deriva per are 08.80 dal mappale 15
frazionato, per are 01.60 dal mappale 16 frazionato, per are 02.40 dal mappale 18
frazionato e per are 00.30 dal mappale 19 frazionato;

Particella n. 15 Seminativo classe 3

All'impianto meccanografico del 20.06.1984 con la consistenza di Ha. 01.27.40;
per la variazione n. 37.1/1992 la consistenza si riduce a Ha. 01.18.60 con la
cessione, per frazionamento, di are 8.80 al mappale 17, Ente Urbano;
per la variazione n. 37.2/1992 la consistenza si riduce a Ha. 00.89.80 e la
consistenza ceduta di are 28.80 va a costituire il nuovo mappale 366;

Particella n. 16 Vigneto classe 2

All'impianto meccanografico del 20.06.1984 con la consistenza di Ha. 01.94.00;
per la variazione n. 37.1/1992 la consistenza si riduce a Ha. 01.92.40 con la
cessione, per frazionamento, di are 01.60 al mappale 17, Ente Urbano;

Particella n. 18 Vigneto classe 1

All'impianto meccanografico del 20.06.1984 con la consistenza di Ha. 00.35.60;
per la variazione n. 37.1/1992 la consistenza si riduce a Ha. 00.33.20 con la
cessione, per frazionamento, di are 02.40 al mappale 17, Ente Urbano;

Particella n. 19 Vigneto classe 2

All'impianto meccanografico del 20.06.1984 con la consistenza di Ha. 00.35.90;
per la variazione n. 37.1/1992 la consistenza si riduce a Ha. 00.35.60 con la
cessione, per frazionamento, di are 00.30 al mappale 17, Ente Urbano;

Particella n. 37 Vigneto classe 1

Consistenza invariata dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 ad oggi di Ha.
00.54.00;

Particella n. 38 Seminativo classe 4

Consistenza invariata dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 ad oggi di Ha.
01.96.10;

Particella n. 39 Ente Urbano

Consistenza invariata dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 ad oggi di Ha.
00.06.80;

Particella n. 40 Prato classe 2

Consistenza invariata dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 ad oggi di Ha.
00.17.00;

Particella n. 41 Seminativo classe 3

Consistenza invariata dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 ad oggi di Ha.
00.44.30;

Particella n. 366 Seminativo classe 3

La particella si origina per la variazione d'ufficio 37.2/1992 del 02.09.1992; la
consistenza di Ha. 00.28.80 deriva da cessione per frazionamento dal mappale 15.

Situazione degli intestati:

per tutte le particelle sopra elencate:

dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 e fino al 15.05.1985:

Pastorini Elide nata a Ovada il 06.12.1928 usufrutto per 1/3

Rossi Alessandro nato a Ovada il 28.09.1956 proprietà per 1/3

Rossi Antonella nata a Ovada il 15.01.1965 proprietà per 1/3

Rossi Giovanni nato a Ovada il 18.04.1955 proprietà per 1/3;

dal 15.05.1985 fino al 03.05.1993:

Ravera Daniela nata in Ovada il 09.10 1957

Rossi Alessandro nato in Ovada il 28.09.1956

coniugi in comunione legale dei beni; proprietà per 1/2 ciascuno;

dal 03.05.1993 fino al 22.12.1999:

Aprile Seafreight S.p.a.;

dal 22.12.1999 fino al 13.07.2000:

Aprile Group S.p.a.;

dal 13.07.2000 fino ad oggi:

Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno.

Per il mappale 39 l'intestazione è rimasta Aprile Seafreight S.p.a. dal 03.05.1993;

si è prodotta istanza di rettifica on line tramite il Contact Center dell'Agenzia del Territorio.

PROVENIENZA

trascrizione a Novi Ligure il 28.07.2000 ai n.i. 3354/2451

a favore di Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

contro Aprile Group S.p.a. con sede in Genova

Per atto di: Esecuzione di deliberato aumento di capitale mediante conferimento di

ramo di azienda immobiliare, in data 13.07.2000 rep. 5813 racc. 2403 a rogito del Notaio Paola Piana in Genova; registrato a Genova il 27.07.2000 al n. 26647.

In tale atto la Soc. Aprile Group S.p.a. dichiarava di conferire, come di fatto conferiva, nella Soc. Immobiliare Mare S.p.a., che accettava, il ramo immobiliare di azienda quale risultava dalla Relazione di Stima a firma del Rag. Lucio Angelo Viotti, esperto nominato dal Presidente del Tribunale di Genova con decreto in data 31 gennaio 2000, asseverata con Verbale di Giuramento innanzi al Tribunale di Genova in data 31 maggio 2000 con il n. 5544; relazione allegata sotto la lettera "A" al verbale a rogito dello stesso notaio Paola Piana del 28 giugno 2000, rep. 5753 racc. 2376.

Il ramo immobiliare di cui sopra comprendeva immobili in Ovada (Al) di cui alla individuazione catastale sopra riportata, oltre ad immobili in Livorno, Modena, Bogliasco (Ge), Genova Via Bertora, Genova Via Briscata e Via Rollino, Genova Via Salgari e Via Brigata Bisagno.

Con l'atto di cui trattasi la Soc. Aprile Group S.p.a. conferiva alla Soc. Immobiliare Mare S.p.a. gli immobili in Comune di Ovada (Alessandria) località Cappellette n. 47 e precisamente:

fabbricato ad uso di civile abitazione con giardino pertinenziale e circostante grande appezzamento di terreno agricolo con annesso fabbricato pertinenziale, il tutto della complessiva superficie catastale di mq. 71.780, compresa quella coperta.

Detto fabbricato di civile abitazione risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del Censuario di Ovada al foglio 9 con il mappale 17 sub 1 e sub 2 (vedasi più sopra) ed in partita speciale intestata al N.C.T. al Catasto fabbricati, ove detto fabbricato civile con la relativa area pertinenziale, della complessiva superficie di mq. 1.980

(ivi compresa quella coperta) è distinto in mappa al foglio 9 mappale 17 come Ente Urbano.

Il fabbricato pertinenziale, che risultava come fabbricato rurale al N.C.T. foglio 9 mappale 39, in virtù di Tipo Mappale presentato in data 06.12.1990 risulta ora intestato al medesimo mappale 39 quale area di enti urbani e promiscui.

I terreni agricoli, parte del complessivo compendio immobiliare trasferito con l'atto di cui trattasi, sono distinti, come più sopra illustrato, al N.C.T.R. Censuario di Ovada al foglio 9 con i mappali 15 – 366 – 16 – 18 – 19 , tutti derivati in forza del Tipo Mappale e Mod. 3SPC allegati alla denuncia di variazione n. 248 del 03.06.1998 dalle particelle 15 - 16 - 18 - 19 di maggior consistenza; nonché allo stesso foglio con i mappali 37 – 38 – 40 – 41.

trascrizione a Novi Ligure il 06.08.2001 ai n.i. 3605/2738

a favore e contro Immobiliare Mare S.p.a., relativa all'atto notarile pubblico del notaio Riccardo Ridella in Genova rep. 52990 del 27.04.2001 in forza del quale la detta Soc. Immobiliare Mare S.p.a. trasferiva la propria sede da Livorno a Genova.

RELAZIONE STORICA VENTENNALE SULLE PROVENIENZE

Da data anteriore al ventennio gli immobili di cui trattasi sono stati oggetto dei trasferimenti che seguono, trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Novi Ligure:

trascrizione 1077/1932 del 22.06.1972 accettazione di eredità con beneficio d'inventario

trascrizione 1091/3918 del 15.12.1972 successione

entrambe a favore di Rossi Alessandro, Rossi Giovanni, Rossi Antonella, congiuntamente per la nuda proprietà e Pastorino Elide per l'usufrutto di 1/3°, contro Rossi Ambrogio deceduto "ab intestato" in Genova il 08.05.1972, denuncia all'Ufficio del Registro di Ovada al n. 84 vol. 226.

I beni caduti in successione, oltre ad altri, sono per la piena proprietà del defunto Rossi Ambrogio quelli in Ovada distinti al N.C.T. foglio 9 mappali 15 di ettari 1.29.00, 16 di ettari 1.90.00, 18 di are 37.90, 19 di are 35.90, 37 di are 54.00, 38 di ettari 1.96.10, 39 di are 6.80, 40 di are 17.00, 41 di are 44.30; al N.C.E.U. foglio 9 mappale 17.

trascrizione 1402/1415 del 19.04.1985

a favore di Rossi Alessandro e di Ravera Daniela

contro Rossi Giovanni, Rossi Antonella, Pastorino Elide

relativa ad atto di cessione di comproprietà del notaio Rita Claudio in Ovada del 03.04.1985 rep. 4638 racc. 3626, registrato il 07.04.1985 al n. 194 vol. 128.

Oggetto dell'atto di cessione sono i diritti di comproprietà e d'usufrutto uxorio ascendente nel complesso alla comproprietà di quattro sestimi oltre all'usufrutto di un terzo della restante quota di due sestimi già di titolarità di Rossi Alessandro sull'immobile in Ovada di cui nel seguito.

La cessione avviene a favore della Signora Ravera Daniela per la quota di tre sestimi dell'intero e a favore del Sig. Rossi Alessandro per la quota di un sesto dell'intero oltre all'usufrutto di un terzo della quota di due sestimi già di proprietà dello stesso cessionario, in modo che per effetto della cessione trascritta gli immobili in atto divengono di proprietà per metà ciascuno dei signori Rossi Alessandro e Ravera Daniela.

L'immobile sul quale vengono cedute le quote di comproprietà è il fabbricato di civile abitazione in Ovada, Via Cappellette n. 47, denominato Cascina Palina.

Distinto al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 17 A/4 classe 6 vani 11,50 RC. £. 2139.

trascrizione 1405/1869 del 24.05.1985

a favore di Rossi Alessandro e di Ravera Daniela

contro Rossi Giovanni, Rossi Antonella, Pastorino Elide

relativa ad atto di cessione di comproprietà del notaio Rita Claudio in Ovada del 15.05.1985 rep. 4668 racc. 3651.

Oggetto dell'atto di cessione sono i diritti di comproprietà e d'usufrutto uxorio ascendente nel complesso alla comproprietà di quattro sestimi oltre all'usufrutto di un terzo della restante quota di due sestimi già di titolarità di Rossi Alessandro sull'immobile in Ovada di cui nel seguito.

La cessione avviene a favore della Signora Ravera Daniela per la quota di tre sestimi dell'intero e a favore del Sig. Rossi Alessandro per la quota di un sesto dell'intero oltre all'usufrutto di un terzo della quota di due sestimi già di proprietà dello stesso cessionario, in modo che per effetto della cessione trascritta gli immobili in atto divengono di proprietà per metà ciascuno dei signori Rossi Alessandro e Ravera Daniela.

Gli immobili sui quali vengono cedute le quote di comproprietà sono costituiti da terreni e fabbricati rurali in Ovada, distinti al N.C.T. al foglio 9 mappali:

16 di ettari 1.94.00, 19 di are 35.90, 37 di are 54.00, 38 di ettari 1.96.10, 39 fabbricato rurale di are 6.80, 40 di are 17.00, 41 di are 44.30, 18 di are 35.60, 15 di ettari 1.27.40.

trascrizione 1610/2662 del 08.07.1992

a favore di Folli Concetta

contro Rossi Alessandro e Ravera Daniela, coniugi in regime di separazione dei beni, relativa ad atto di vendita del notaio Rita Claudio di Ovada in data 25.06.1992 rep. 8781 racc. 6251.

Con tale atto i signori Rossi Alessandro e Ravera Daniela vendono congiuntamente alla signora Folli Concetta l'intera proprietà degli immobili in

Ovada, località Cappellette, costituiti da terreni agricoli con retrostanti due fabbricati di cui uno rurale e uno civile.

Gli immobili sono distinti al N.C.T.R., per i terreni agricoli, al foglio 9 mappali

15 a) di are 89.80, 15 b) di are 28.80 (che poi assumerà l'identificativo n. 366), 16 a) di ettari 1.92.40, 18 a) di are 33.20, 19 a) di are 35.60, tutti derivati da tipo mappale e mod. 3SPC allegati alla denuncia di variazione prot. 248 del 03.06.1988 dalle particelle 15 - 16 - 18 - 19 di maggior consistenza; nonché allo stesso foglio 9 mappali 37 di are 54.00, 38 di ettari 1.96.10, 39 fabbricato rurale di are 6.80, 40 di are 17.00, 41 di are 44.30, per una superficie totale di ettari 6.98.00;

e distinti, per il fabbricato di civile abitazione, al N.C.E.U. foglio 9 mappale 17 sub 1 quanto all'abitazione e mappale 17 sub 2 per il box auto.

Il fabbricato civile, con la relativa area pertinenziale, della complessiva superficie catastale di mq. 1.980 ivi compresa quella coperta risulta al N.C.T. alla partita 1 intestata Catasto Fabbricati ed è individuata in mappa al foglio 9 mappale 17 come Ente Urbano di are 19.80, derivato con il già citato tipo mappale e mod. 3SPC dai mappali 17 Ente Urbano di are 6.70, 16 b) di are 1.60, 18 b) di are 2.40, 19 b) di are 0.30, 15 c) di are 8.80.

trascrizione n. 1637/1901 del 31.05.1993

a favore di Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova

contro Folli Concetta

relativa ad atto di vendita del notaio Andrea Porcile in Genova del 03.05.1993 rep. 30782 racc. 9683 in corso di registrazione.

Con tale atto la signora Folli Concetta cede e vende alla Soc. Aprile Seafreight S.p.a. gli immobili in Ovada distinti al N.C.T.R. foglio 9:

15 a) di are 89.80, 15 b) di are 28.80 (che poi assumerà l'identificativo n. 366), 16 a) di ettari 1.92.40, 18 a) di are 33.20, 19 a) di are 35.60; tutti derivati, in forza del tipo mappale e mod. 3SPC allegati alla denuncia di variazione prot. N. 248 del 03.06.1988, dalle particelle 15 - 16 - 18 - 19 di maggior consistenza.

Nonché, sempre al N.C.T.R., 37 di are 54.00, 38 di ettari 1.96.10, 39 di are 6.80, 40 di are 17.00, 41 di are 44.30.

Al N.C.E.U. foglio 9 fabbricato civile con relative pertinenze urbane (sedime urbano pertinenziale e piccola piscina natatoria ad uso privato) distinto dai mappali 17 sub 1 per l'abitazione e mappale 17 sub 2 per il box.

Il fabbricato civile, con la relativa area pertinenziale, della complessiva superficie catastale di mq. 1.980 ivi compresa quella coperta risulta al N.C.T. alla partita 1 intestata Catasto Fabbricati ed è individuata in mappa al foglio 9 mappale 17 come Ente Urbano di are 19.80, derivato con il già citato tipo mappale e mod. 3SPC dai mappali 17 Ente Urbano di are 6.70, 16 b) di are 1.60, 18 b) di are 2.40, 19 b) di are 0.30, 15 c) di are 8.80.

trascrizione n. 104/163 del 13.01.2000

a favore di Aprile Group S.p.a. con sede in Genova

contro Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova

relativa ad atto di fusione per incorporazione della Soc. Aprile Seafreight S.p.a. nella Soc. Aprile Group S.p.a. del notaio Paola Piana in data 22.12.1999 rep. 5171 racc. 2111, registrato a Genova il 11.01.2000.

Con tale atto la Soc. incorporante diventa proprietaria degli immobili in Ovada distinti al N.C.T.R. foglio 9 mappali:

15 di are 89.80, 366 ex 15 b di are 28.80, 16 di are 92.40, 18 di are 33.20, 19 di

are 35.60, 37 di are 37.00, 38 di are 96.10, 40 di are 17.00, 41 di are 44.30, 39
fabbr. rurale di are 6.80, 17 Ente Urbano di are 19.80;

al N.C.E.U. foglio 9 mappale 17 sub 1 A2, abitazione civile, e mappale 17 sub 2 C6
box.

In nota di trascrizione viene precisato che il fabbricato rurale già censito al N.C.T.
foglio 9 mappale 39, è in corso di accatastamento al N.C.E.U. in virtù di tipo
mappale già presentato in data 06.12.1990 con conseguente intestazione del
medesimo mappale 39 del foglio 9 al N.C.T. quale area di enti urbani e promiscui.

trascrizione n. 2451/3354 del 28.07.2000

a favore di Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

contro Aprile Group S.p.a. con sede in Genova

si tratta della trascrizione relativa all'atto di provenienza già più sopra citato e
illustrato.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Nota di Iscrizione Reg. Gen. 710 Reg. Part. 308 del 25.06.1994

a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.

contro Soc. Aprile Seafreight S.p.a.

relativa a contratto di mutuo fondiario per atto del notaio A. Porcile in Genova in
data 23.06.1994 rep. 33746 racc. 10641.

Importo del mutuo in £. 1.000.000.000 rimborsabili in dieci anni, con costituzione di
ipoteca di £. 2.000.000.000 sugli immobili siti in Ovada di proprietà della Soc.
Aprile Seafreight S.p.a. per atto di provenienza citato del 03.05.1993, trascritto ai
n. 1637/1901 del 31.05.1993.

In atto di mutuo si dichiara che gli immobili sono liberi da formalità pregiudizievoli
ad eccezione dell'ipoteca di £. 300.000.000 iscritta a Novi Ligure il 07.11.1987 ai n.

623/111 a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino in garanzia di un mutuo di £. 100.000.000 concesso mediante atto di erogazione del notaio Vexina di Novi Ligure in data 14 maggio 1987, debito peraltro completamente estinto; l'ipoteca è stata annotata di cancellazione totale con annotamento 419 del 05.11.1994.

Nota di Iscrizione Reg. Gen. 740 Reg. Part. 108 del 17.03.1997

a favore di Mediocredito Padano S.p.a.

contro Soc. Aprile Seafreight S.p.a.

relativa a contratto di mutuo fondiario e di erogazione a saldo e quietanza per atto del notaio A. Porcile in Genova in data 07.03.1997 rep. 37909 racc. 12907.

Importo del mutuo in £. 500.000.000 rimborsabili in dieci anni, con costituzione di ipoteca, di secondo grado in quanto preceduta da quella di cui sopra, del 1994, che si lascia sussistere, di £. 1.500.000.000 sugli immobili siti in Ovada di proprietà della Soc. Aprile Seafreight S.p.a. per atto di provenienza citato del 03.05.1993 trascritto ai n. 1637/1901 del 31.05.1993.

REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

Il fabbricato di civile abitazione in Ovada, località Cappellette n. 47, è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data sullo stesso sono state eseguite opere in forza dei seguenti titoli edilizi:

autorizzazione n. 22 del 10.07.1985 per rifacimento tetto

Concessione Edilizia n. 50 del 04.11.1986 per ristrutturazione fabbricato

autorizzazione n. 1 del 09.01.1987 per ricostruzione e ripristino muro

Concessione Edilizia n. 41 del 08.07.1987 per variante alla C.E. 50/86 e costruzione tettoia

autorizzazione n. 53 del 16.07.1987 per costruzione piscina

autorizzazione n. 77 del 26.07.1988 per variante costruzione piscina
comunicazione opere interne ex art. 26 L. 47/85 per posa di scala interna con prot.
n. 218 del 28.08.1990.

A seguito delle opere suddette il Comune di Ovada ha rilasciato certificato di
abitabilità e usabilità in data 21.08.1991 n. 28; la A.S.L. n. 74 competente per
territorio ha emesso proprio parere favorevole per la piscina in data 08.06.1992
prot. CC5644/1470 e I.P./PG5840.

A fronte di questo si deduce la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli
immobili in esame e la loro legittima commerciabilità.

Per i terreni agricoli si rinvia al **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato
dal Comune di Ovada con prot. n. 24796 del 21.12.2005 certificato n. 128,
Comune di Ovada n. 250/06 del registro, dietro rituale richiesta del sottoscritto ai
sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/01 in data 07.12.2005.

Il certificato conserva validità di anni uno dalla data del rilascio, a meno che non
intervengano modificazioni delle prescrizioni in esso riportate.

Gli immobili in esame, ai sensi del certificato, ricadono in Zona E per attività
agricole caratterizzate – Ec – Area Collinare, disciplinata dall'art. 59 delle N.T.A.
del P.R.G. vigente, dall'art. 29 Aree per attività agricole del Capo V – Aree di
salvaguardia ambientale, art. 62.1 Norme per gli interventi nell'ambito delle varie
classi di pericolosità geomorfologia.

Sui terreni gravano i vincoli di cui al Regio Decreto 3267 del 30.12.1923 (in G.U.
17 maggio 1924 n. 117, legislazione in materia di boschi e terreni montani); fascia
di rispetto delle strade per la variante al P.R.G.; pericolosità geomorfologica e
idoneità all'utilizzazione urbanistica classi II e III.

Si rinvia per le prescrizioni particolari all'originale del certificato che si allega alla

presente relazione.

COERENZE

Considerando unitariamente il compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni agricoli da Nord in senso orario:

Strada Provinciale Ovada – Rivalta Bormida (denominata Strada Cappellette), proprietà: Marini Antonietta, Cortella Luigi, Verdi, Pizzorni Alberto, Ottanello Bruno, Arata Bruno, Pareto, Puppo, o loro aventi causa.

In riferimento alla mappa N.C.T.R.: a Nord la detta Strada Provinciale ed in parte i mappali 20 - 22 -14; ad Est i mappali 365 - 20 - 42 - 43; a Sud il mappale 76; ad Ovest i mappali 244 - 36 - 35 - 416 - 14.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di cui trattasi è situato in località Cappellette, lungo la strada Provinciale Ovada – Rivalta Bormida, a circa 10 minuti d'auto dal centro di Ovada, in posizione Nord – Ovest rispetto all'abitato. La strada che collega la località Cappellette con il centro si sviluppa in lieve pendenza e con curve data la natura collinare dei luoghi.

La località Cappellette è una zona di pregio per le sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche ed è caratterizzata, sotto il profilo insediativo, dalla prevalenza di seconde case e residenze estive, con densità molto rada dati i vincoli urbanistici; al di fuori del centro abitato di Ovada tale località è quella di maggior pregio per le sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

La città di Ovada si trova in Provincia di Alessandria, a pochi chilometri dal confine meridionale con la Liguria e ai piedi dei primi rilievi dell'Appennino Ligure; è servita da vie di comunicazione quali l'autostrada A26/E25, Genova – Gravelona Toce, con casello di uscita Ovada; Strada Statale n. 456 "del Turchino", che collega con

Genova e Aqi Terme; varie strade provinciali per Alessandria e Novi Ligure; una linea ferroviaria per Alessandria, Genova e Aqi Terme. Dista da Genova circa mezz'ora d'auto.

E' situata a mt. 192 sul livello del mare e la posizione collinare, con un clima mite, ne fa una meta per turismo e villeggiatura soprattutto nei mesi estivi.

L'economia è prevalentemente agricola con specializzazione nella coltura della vite e nella produzione di vini D.O.C. (Dolcetto di Ovada); a questa si aggiungono anche industrie meccaniche ed attività artigianali, costruzione e commercio di mobili e arredamento.

L'accesso al fondo e agli immobili di cui trattasi, dalla Strada Provinciale, è costituito da un cancello a due battenti in ferro con comando elettrico, attraverso il quale e per un ampio viale pavimentato con pietrisco, contornato ai lati da murature di sostegno con pietre a spacco, siepi e alberature d'alto fusto, si giunge al fabbricato residenziale; il viale prosegue abbassandosi di quota fino al fabbricato rustico. Tutta la proprietà, fabbricati e terreni agricoli, è recintata.

Il fabbricato residenziale, a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, è realizzato in muratura tradizionale in laterizio portante, intonacata al semicivile e tinteggiata con colore ocre chiaro; il tetto, compresa la gronda a sbalzo, è con struttura in legno e manto di copertura in coppi; lattoneria in rame; finestre a tetto tipo velux per il piano mansardato; serramenti in legno tipo hemlock con vetrate isolanti e ante di chiusura esterna a battente; alcune aperture sono costituite da serramenti a vetrata protetti da cancelli in ferro; portoncino d'ingresso in legno; balconi a sbalzo in c.a. armato con ringhiere in ferro a semplice disegno; piazzale antistante il fabbricato e percorsi circostanti, compresi quelli della piscina, con pavimentazione in cotto.

I paramenti interni delle pareti perimetrali e le tramezzature sono intonacati al civile con soprastante rasatura a gesso e tinte chiare; i pavimenti sono in ceramica, marmo, parquet; le scale interne di collegamento fra i piani sono in marmo e legno, con ringhiere in ferro a semplice disegno. Il piano terra del fabbricato (rialzato sulla planimetria catastale) è staccato dal pendio retrostante da un cavedio di isolamento. La distribuzione dei locali è data al piano terra da un locale pluriuso con funzione di deposito attrezzi, cucina- pranzo, due locali di soggiorno; al primo piano due camere da letto servite da disimpegno e atrio scale ed un bagno; al piano sottotetto tre camere da letto con spazi di disimpegno.

Impianto elettrico sotto traccia e quadro generale con interruttore magnetotermico salvavita; frutti in plastica.

Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas e corpi radianti.

Il box ha le medesime caratteristiche costruttive, muratura intonaci e copertura, del fabbricato principale, con cui confina; accesso con porta basculante in legno e sopra luce; l'area antistante al box e all'ingresso, sia al cavedio che al locale pluriuso al piano terra, è protetta da una tettoia, con copertura in legno e manto in tegole, sorretta in mezzera da un pilastro in mattoni vecchi, e con pavimento in cotto.

Corpo dei servizi:

si tratta di un corpo di fabbrica lungo e stretto in muratura portante intonacata al semicivile e tinteggiata di bianco; il tetto a capanna è in legno con copertura in manto di tegole; ospita un locale aperto con forno, un locale deposito attrezzi, un ripostiglio ed un servizio con doccia; è situato in prossimità della piscina; sul piazzale antistante è montato un gazebo in ferro verniciato di bianco.

La piscina è a pianta rettangolare con scala d'ingresso e misura circa ml. 6,00 x 14,00; la vasca è rivestita con apposito telo in polietilene e il ricambio dell'acqua è del tipo a sfioro; è parzialmente incassata nel terreno e la struttura portante è costituita da muratura in c.a.; il marciapiede circostante a valle è protetto, rispetto al terreno sottostante, da una ringhiera in ferro.

Al di sotto del piazzale posto fra fabbricato residenziale e piscina sono situati due locali interrati ad uso di cantina.

Fabbricato rurale:

è posto in posizione quasi baricentrica rispetto all'intero appezzamento dei terreni e ad una quota più bassa rispetto al complesso residenziale vero e proprio.

Si tratta di un vecchio fabbricato articolato in più corpi giustapposti, a due piani fuori terra e con sviluppo articolato secondo la pendenza naturale del terreno; è costituito da murature portanti in pietrame a vista e solo parzialmente intonacate al rustico; il tetto è a capanna con struttura in legno e manto in coppi; le solette interne sono in legno come pure le scale di collegamento. La consistenza complessiva è di circa 680 mq.; è in disuso e inutilizzato ad eccezione di un unico ambiente, chiuso da porta basculante in lamiera di ferro, che serve per ricovero di macchine agricole. L'edificazione, in considerazione della tipologia costruttiva, risale presumibilmente alla fine del 1800 e primi anni del secolo scorso.

Le condizioni statiche e strutturali in genere sono alquanto precarie ed un suo eventuale concreto riutilizzo ai fini residenziali, compatibilmente con le prescrizioni del P.R.G., necessiterebbe di una integrale ristrutturazione.

Il fabbricato è raffigurato nella mappa catastale dei terreni ed è censito come Ente Urbano in N.C.T.R., privo pertanto di apposita planimetria.

Terreni agricoli:

al di là della loro classificazione catastale sono utilizzati e mantenuti a prato; costituiscono unitaria pertinenza del fabbricato residenziale e non sono utilizzati per produzioni legate all'attività agricola.

CONSISTENZA

Calcolata con la somma delle superfici utili e di quella dei muri perimetrali esterni; con la metà della superficie dei muri in comune con altre u.i.u.

- **Fabbricati**

al foglio 9 Catasto Fabbricati

particella	destinazione	mq.	coeff. di trasf.	sup. comm. le mq.
mappale17 sub 1	cantina	67,00	0,35	23,45
	abitazione p. rialz.	120,50	1	120,50
	deposito attrezzi	25,20	0,50	12,60
	abitazione p. 1°	120,50	1	120,50
	abitazione p. 2°	120,50	1	120,50
	balconi	9,00	0,30	2,70
	accessorio piscina	40,80	0,60	24,48
mappale 17 *	cortile comune	1.662,0	0,10	166,20
sommano				590,00

(*) trattasi di Ente Urbano di mq. 1.980; la superficie ricavata e di calcolo è quella netta risultante con la detrazione della superficie coperta del fabbricato e della piscina (mq. 38).

Valori arrotondati all'unità.

particella	destinazione	mq.	coeff. di trasf.	sup. comm. le mq.
------------	--------------	-----	------------------	-------------------

mappale17 sub 2	box	28,00	1	28,00
	tettoia	21,00	0,50	10,50
sommano				38,00*

* valore arrotondato all'unità

- **fabbricato rurale** classificato in Catasto Terreni al foglio 9 quale Ente Urbano, comprensivo del terreno circostante dello stesso mappale

particella	destinazione	mq.	coeff. di trasf.	sup. comm.le mq.
mappale 39	ente urbano	680,00	1	680,00
sommano				680,00

- **Terreni agricoli**

al foglio 9 Catasto Terreni

particella	coltura	superficie mq.
mappale 15	Seminativo 3	8.980
mappale 16	Vigneto 2	19.240
mappale 18	Vigneto 1	3.320
mappale 19	Vigneto 2	3.560
mappale 37	Vigneto 1	5.400
mappale 38	Seminativo 4	19.610
mappale 40	Prato 2	1.700
mappale 41	Seminativo 3	4.430
mappale 366	Seminativo 3	2.880
totale		69.120

suddivisione delle consistenze per tipo di coltura

particella	coltura	superficie mq.
mappale 15	Seminativo 3	8.980
mappale 38	Seminativo 4	19.610
mappale 41	Seminativo 3	4.430
mappale 366	Seminativo 3	2.880
totale		35.900
mappale 16	Vigneto 2	19.240
mappale 18	Vigneto 1	3.320
mappale 19	Vigneto 2	3.560
mappale 37	Vigneto 1	5.400
totale		31.520
mappale 40	Prato 2	1.700
totale		69.120

Dalle tabelle si desume che, ai fini estimativi, la superficie commerciale dell'abitazione, distinta dal sub 1 del mappale 17, compresi accessori e cortile pertinenziale, è di mq. 590,00; quella del box con annessa tettoia, distinto dal sub 2 del mappale 17, è di mq. 38,00; la piscina misura mq. 38; il compendio dei terreni agricoli misura mq. 69.120.

LOCAZIONE

Gli immobili in Ovada, costituiti dall'abitazione civile con le pertinenze coperte e scoperte e dai terreni agricoli compreso il fabbricato rurale, sono affittati alla Signora Folli Concetta, risultante residente in Ovada in località Cappellette n. 47.

Il contratto, stipulato fra la detta Signora in qualità di conduttrice e la Soc. Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova in Via Sottoripa n. 1, dante causa della Immobiliare Mare S.p.a. oggi fallita, in qualità di locatrice è a decorrere dal 01.06.1993 con scadenza 31.05.1997, tacitamente rinnovato e tutt'ora in corso; tale contratto è stato registrato all'ufficio del Registro di Genova in data 11.06.1993 al n. 10800; l'importo del canone annuo era di £. 18.000.000.

In parti data e fra i medesimi contraenti era stato stipulato anche un contratto di locazione di macchinario ed attrezzatura; si riferiva ad attrezzature per vinificazione, macchinario per manutenzione terreno, attrezzatura piscina.

La decorrenza del contratto era la medesima di quello relativo all'abitazione ed ai terreni agricoli; è stato registrato a Genova il 11.06.1993 al n. 10799; importo del canone annuo £. 4.033.620.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Riferimenti:

Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, semestre 2 2005;

Consulente Immobiliare, ed. Il Sole 24 Ore Milano, Mercato Immobiliare autunno 2005, n. 758 15 dic. 2005;

Fonti dirette sul posto, agenzie immobiliari in Ovada.

Tenendo conto di quanto illustrato più sopra relativamente alle caratteristiche oggettive dell'immobile in esame si possono trarre le seguenti valutazioni.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua valori unitari fra un minimo di €/mq. 940,00 ed un massimo di €/mq. 1.230,00, applicando tali valori alla tipologia delle ville e villini nella zona periferica Nord e Ovest della città di Ovada; per i box invece espone valori minimo/massimo di €/mq. 370 – 550.

Il Consulente Immobiliare riporta valori unitari in ragione di €/mq. 1.500,00 – 1.300,00 – 1.100,00 per le zone di pregio, in zone semicentrali e nelle periferie.

Sulla scorta di tali indicazioni per l'immobile in esame si ritiene congruo un valore unitario pari ad €/mq. 1.350,00, tenendo conto che l'immobile si trova sì in zona periferica ma che ha caratteristiche pregevoli sia sotto il profilo ambientale che quello strettamente edilizio. Da queste considerazioni conseguono i seguenti quadri valutativi:

- **per il fabbricato a destinazione abitativa**

particella	destinazione	sup. comm. mq.	valore unitario	stima €.
mapp. 17 sub 1	abitazione con pertinenze coperte e scoperte	590,00	€/mq. 1.350,00	795.500,00
	piscina	a corpo		45.000,00
somma				840.500,00

- **per il fabbricato a destinazione box con tettoia**

particella	destinazione	sup. comm. mq.	valore unitario	stima €.
mapp. 17 sub 2	box con tettoia	38,00	€/mq. 550,00	20.900,00

- **per il fabbricato rurale classificato Ente Urbano**

comprensivo del terreno circostante; valutazione a corpo in ragione di €/mq. 300,00.

particella	destinazione	sup. comm. mq.	valore unitario	stima €.
mapp. 39	fabbr. rurale	680,00	€/mq. 300,00	204.000,00

- **Per i terreni agricoli**

Secondo la *Suddivisione delle località della Provincia di Alessandria nelle Regioni Agrarie*, i terreni in Ovada oggetto di valutazione sono nella Regione n. 7, Media Valle dello Scrivia e dell'Orba.

La Commissione Provinciale per le Indennità di Espropriazione ed Occupazione, ex art. 41 D.P.R. 08.06.2001 n. 327 come modificato dal D. Lgs. 27.12.2002 n. 302, ha determinato i Valori Agricoli Medi in ragione di €/Ha per tipo di coltura per l'anno 2005 con riferimento all'anno 2004.

La proprietà in esame comprende, secondo la classificazione catastale, mq. 35.900 di seminativo, mq. 31.520 di vigneto e mq. 1.700 di prato.

I terreni a vigneto non risultano iscritti nell'*Albo Vigneti* della C.C.I.A. di Alessandria e non risulta vi si svolga una specifica attività imprenditoriale di coltura vitivinicola.

I valori estimativi per i terreni di cui trattasi sono pertanto, sulla scorta delle informazioni assunte presso le organizzazioni di categoria del luogo (Unione Agricoltori, Confederazione Italiana Agricoltori, Coldiretti, tutte di Ovada), inquadrabili nella coltura a seminativo, con un valore unitario per la zona "A" di Ovada di €/Ha. 8.460,00.

Il metodo di stima che si ritiene pertanto, più analogicamente, aderente al caso in esame è quello ricavabile dal principio dell'esproprio per pubblica utilità, ex D.P.R. 3272001 come modificato dal D.Lgs. 302/2002.

All'art. 40, comma 1 e 4, è definito il criterio di determinazione dell'indennità, corrispondente al valore agricolo + indennità aggiuntiva.

Ne consegue: €/mq. $8.460,00/10.000 = 0,846$ x mq. 69.120 = € 58.475,52;

l'indennità aggiuntiva è pari al valore così determinato, per cui il valore finale di stima dell'indennizzo ai fini espropriativi, con l'applicazione dell'indennità

aggiuntiva, diventa € 58.475,52 x 2 = € 116.951,04.

Quadro riepilogativo della stima:

immobili	stima in €.
abitazione con pertinenze mapp. 17 sub 1	840.500,00
box con tettoia mapp. 17 sub 2	20.900,00
fabbricato rurale con terreno mapp. 39	204.000,00
terreni agricoli	116.951,04
totale	1.182.351,04

La valutazione sopra riportata si riferisce al compendio immobiliare, come descritto, libero da cose e persone; tenendo però conto della considerevole consistenza degli immobili oggetto di stima, della loro localizzazione, dell'esistenza e permanenza dei vincoli di locazione in essere, della particolarità della vendita dipendente dalla procedura fallimentare, si ritiene congrua una riduzione del valore come sopra esposto, attribuendo ai beni una **valutazione a corpo in ragione di € 850.000,00 (Euro ottocentocinquantamila/00).**

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI I.C.I.

Sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tributi del Comune di Ovada l'aliquota ai fini I.C.I. applicabile agli immobili con destinazione residenziale, in regime di locazione con contratto registrato, è quella ordinaria pari al 6 per mille.

I terreni agricoli sono esenti dall'imposta.

Ne consegue il seguente quadro di calcolo:

immobile mapp. 17	rendita catastale €	r. cat. rivalutata 5% x 100 = €	aliquota I.C.I.	imposta €
sub 1	1.053,57	110.625,00	6/1.000	663,75
sub 2	39,04	4.099,20	6/1.000	24,60

Brescia, 08 agosto 2006

In fede il perito
Arch. Eugenio Acchiappati

ALLEGATI:

visure storiche per immobile Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

estratto di mappa

planimetrie catastali mapp. 17 sub 1 e sub 2

trascrizioni:

2451/3354 28.07.2000 conferimento ramo immobiliare

2738/3605 06.08.2001 trasferimento sede sociale

1415/1668 19.04.1985 vendita a favore Rossi e Ravera

1869/2185 24.05.1985 vendita a favore Rossi e Ravera

2662/3261 08.07.1992 vendita a favore Folli Concetta

1901/2313 31.05.1993 vendita a favore Aprile Seafreight

104/163 13.01.2000 fusione di società per incorporazione

iscrizioni:

308/2641 25.06.1994 ipoteca volontaria

118/1139 17.03.1997 ipoteca volontaria di II grado

atto di provenienza 2000

contratti di locazione

tavola stralcio P.R.G.

Certificato di destinazione urbanistica

Fotografie dei luoghi