

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**XXXS.R.L.**

contro:  
**Eredita' Giacente XXX**  
**XXX**  
**XXX**

creditori iscritti:  
**XXX**  
**XXX**

N° Gen. Rep. **15/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2022

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. XXX**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Lotto 1 - uffici e studi privati  
Lotto 2 - alloggio popolare  
Lotto 3 - casa di civile abitazione con box auto  
Lotto 4 - magazzino/locale di deposito

**Esperto alla stima:** Arch. XXX  
**Codice fiscale:** xxx  
**Studio in:** VIA xxx xxx - 15057 TORTONA  
**Telefono:** 0131xxx  
**Email:** xxx@awn.it  
**Pec:** xxx@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

#### Beni: STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI - Tortona (AL) - 15057

##### Lotto: 1 - uffici e studi privati

**Corpo:** uffici e studi privati

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15, piano T, comune TORTONA, categoria A/10, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 262, rendita € 2812,11

##### Lotto: 2 - alloggio popolare

**Corpo:** A alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 5, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.26, piano T - 1, comune TORTONA, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5, superficie 71, rendita € 232,41

**Corpo:** B alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 6, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15, piano T, comune TORTONA, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5, superficie 27, rendita € 129,11

##### Lotto: 3 - casa di civile abitazione con box auto

**Corpo:** A abitazione civile

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano S1-T-1, comune TORTONA, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie 235, rendita € 1030,33

**Corpo:** B autorimessa/box

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 10, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano S1, comune TORTONA, categoria C/6, classe 2, consistenza 54 mq, superficie 58, rendita € 170,12

##### Lotto: 4 - magazzino - locale di deposito

**Corpo:** A magazzino - deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano T, comune TORTONA, categoria C/2, classe 3, consistenza 865 mq, superficie 764, rendita € 1786,94

**Corpo: B – Ente comune**

**Categoria:** Ente comune [E]

XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 11, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano T,  
comune TORTONA, categoria E - ente comune

## 2. Stato di possesso

**Bene:** STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - uffici e studi privati

**Corpo:** uffici e studi privati

**Libero - Occupato dal debitore**

**Lotto:** 002 - alloggio popolare

**Corpo:** A alloggio

**Occupato** da XXX vedi note.

**Corpo:** B alloggio

**Occupato** da XXX senza alcun titolo.

**Lotto:** 003 - casa di civile abitazione con box auto

**Corpo:** A abitazione civile

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B autorimessa

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 004 - magazzino - locale di deposito

**Corpo:** A magazzino - deposito

**Libero**

**Corpo:** B – Ente comune

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - uffici e studi privati

**Corpo:** uffici e studi privati

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - alloggio popolare

**Corpo:** A alloggio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B alloggio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - casa di civile abitazione con box auto

**Corpo:** A abitazione civile

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto:** 004 - magazzino - locale di deposito

**Corpo:** A magazzino - deposito

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo:** B – Ente comune

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - uffici e studi privati

**Corpo:** uffici e studi privati

**Creditori Iscritti:**

XXXS.R.L., XXX, XXX

**Lotto:** 002 - alloggio popolare

**Corpo:** alloggio popolare

**Creditori Iscritti:**

XXXS.R.L., XXX, XXX

**Lotto:** 003 - casa di civile abitazione con box auto

**Corpo:** casa di civile abitazione con box auto

**Creditori Iscritti:**

XXXS.R.L., XXX, XXX

**Lotto:** 004 - magazzino - locale di deposito

**Corpo:** magazzino

**Creditori Iscritti:**

XXXS.R.L., XXX, XXX

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - uffici e studi privati

**Corpo:** uffici e studi privati

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - alloggio popolare

**Corpo:** A alloggio

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B alloggio

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - casa di civile abitazione con box auto

**Corpo:** A abitazione civile

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B autorimessa

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - magazzino - locale di deposito

**Corpo:** A magazzino - deposito

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B – Ente comune

**Bene comune a tutti gli immobili della particella 156.**

## 6. Misure Penali

**Beni:** STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - uffici e studi privati

**Corpo:** uffici e studi privati

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - alloggio popolare

**Corpo:** A alloggio

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B alloggio

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - casa di civile abitazione con box auto

**Corpo:** A abitazione civile

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B autorimessa

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - magazzino - locale di deposito

**Corpo:** A magazzino - deposito

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B – Ente comune

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - uffici e studi privati

**Corpo:** uffici e studi privati

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 002 - alloggio popolare

**Corpo:** A alloggio

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** B alloggio

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 003 - casa di civile abitazione con box auto

**Corpo:** A abitazione civile

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** B autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 004 - magazzino - locale di deposito

**Corpo:** A magazzino - deposito

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** B – ente comune

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - uffici e studi privati

**Valore complessivo intero: 244.271,75 arrotondato 244.270,00**

**Lotto:** 002 - alloggio popolare

**Valore complessivo intero: 29.543,50 arrotondato 29.540,00**

**Lotto:** 003 - casa di civile abitazione con posto auto

**Valore complessivo intero: 230.560,58 arrotondato 230.560,00**

**Lotto:** 004 - magazzino - locale di deposito

**Valore complessivo intero: 171.448,50 arrotondato 171.450,00**

**Beni in Tortona (AL)**  
STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI

**Lotto 1 - uffici e studi privati**

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

**Data di presentazione:** 24-03-2021

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata rilasciata dalla Dott.ssa XXX, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Tortona.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: uffici e studi privati.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 011/11/2015.

Nella Sezione D della Nota di Trascrizione del pignoramento RG 435 RP 345 del 11/02/2021 è riportato : "La sua eredità è stata dichiarata giacente nella persona del curatore Avv. XXX nato ad Alessandria il 15/01/1980 con studio in Alessandria Corso Roma n. 36 cui il pignoramento è stato notificato".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: XXX e XXX - figli di Ferruccio - debitori non datori di ipoteca.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15, piano T, comune TORTONA, categoria A/10, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 262, rendita € 2812,11

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 11/10/2012 prot. n. AL0293409 in atti dal 11/10/2012 GAF Codifica piano incoerente 8n. 24876.1/2012).

Variazione nel classamento del 04/05/1987 prot. n. AL0122818 in atti dal 06/05/2009 Variazione di classamento 8n. 510.1/1987).

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

FUSIONE del 04/05/1987 in atti dal 15/10/1987 AMP (n. 510/1987).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non esiste una suddivisione in millesimi della proprietà.

Confini:

a Nord Fg 57 part 156 sub 11 (ENTE COMUNE), ad Est part 156 sub 11, a Sud e Sud-Ovest part 156 sub 8 (alloggio)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Esistono lievi difformità distributive all'interno dell'immobile, in particolare relativamente ad un bagno e ad una porta di collegamento con l'abitazione.

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: posizione di alcune tramezze e di una porta tra l'ufficio e l'abitazione confinante, che nella realtà risulta chiusa.

Rilievo e Variazione catastale con DOCFA: € 1500,00

Diritti segreteria presentazione nuova planimetria a Catasto: € 50,00

Oneri Totali: € 1.550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è collocato in un contesto pianeggiante della zona Sud del Comune di Tortona. Si tratta di un'area caratterizzata da un edificato relativamente recente, costituito prevalentemente da insediamenti di tipo industriale ed artigianale; l'area è compresa tra la storica linea ferroviaria Genova-Tortona "Succursale dei Giovi" e la Strada Provinciale ex Strada Statale 35 dei Giovi. Lungo la ex S.S. 35 dei Giovi sono presenti alcuni insediamenti di tipo industriale e commerciale, frammisti ad isolati e sporadici insediamenti abitativi. In particolare l'immobile ha accesso dalla viabilità principale mediante un cancello a protezione del sedime di pertinenza completamente recintato.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: i beni confinano con una zona artigianale.

**Servizi offerti dalla zona:**

casello autostradale (buono - 10 minuti d'auto), supermercati vari (buono - 3 minuti d'auto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Novi Ligure, Voghera (PV), Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Rivalta Scrivia, Pievi di Volpedo e Viguzzolo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 5 minuti a piedi, stazione ferroviaria 5 minuti d'auto.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note:

Durante l'accesso agli immobili è stato fornito dal Debitore Contratto di locazione stipulato in data 01-11-2006, registrato a Tortona il 27-11-2006 al n. 332564 serie 3, con cui il Sig. XXX concedeva in locazione alla XXX XXX S.r.l. i locali uso ufficio (e il capannone per il ricovero di automezzi e attrezzatura di cui al lotto 4) in S.S. per Genova n. 15/C.

Come comunicato dal Sig. XXX durante l'accesso, la XXX XXX S.r.l. è fallita, pertanto l'immobile risulta libero.

All'interno dei locali sono presenti gli arredi della società fallita.

Si riporta per opportuna conoscenza il n. della procedura:

**Fallimento n. 18 del 2021 Tribunale di Alessandria, Giudice Dr.ssa XXX - Curatore Avv. XXX di Alessandria.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX, XXX, XXX;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritta a Tortona in data 07/12/2012 ai nn. 3805/435;

Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000;

Note: nascente da Concessione garanzia di mutuo fondiario costituito in ipoteca al precedente art.4 del 06-12-2012 Notaio Esposito Vincenzo sede a Tortona (AL). XXX e XXX debitori non datori di ipoteca.

Durata ipoteca 5 anni 1 mese.

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXX contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX;

Derivante da: decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Alessandria;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/11/2018 ai nn. 1537;

Iscritta a Tortona in data 03/07/2019 ai nn. 2125/232;

Importo ipoteca: € 68052,39; Importo capitale: € 68052,39;

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXXS.R.L. contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Alessandria in data 22/01/2021 ai nn. 188 registrato a Alessandria in data 22/01/2021 al n. 188

Trascritto a Tortona in data 11/02/2021 ai nn. 435/345.

Il Notaio XXX riporta in Relazione quanto indicato nel quadro D:

si precisa che il Sig. XXX è deceduto il 01-11-2015 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente nella persona del curatore Avv. XXX, nato ad Alessandria il 15-01-1980 c.f. XXX, con studio in Alessandria, C.so Roma n. 36, cui il presente pignoramento è stato notificato. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

Il CTU segnala che sulla Nota di Trascrizione del pignoramento talvolta viene riportato l'indirizzo S.S. 35 bis dei Giovi altre S.S. per Genova: entrambe corrispondono all'indirizzo degli immobili pignorati. Inoltre, relativamente all'immobile distinto al Fg 57 part 156 sub 5 è erroneamente indicato il n. civico 26: il civico corretto è 15/C.

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**Dati precedenti relativi ai seguenti lotti:**

**lotto 1 - uffici e studi privati**

lotto 2 – alloggio popolare

lotto 3 – casa di civile abitazione con box auto

lotto 4 –magazzino (capannone).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

Non esiste un condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non esiste una suddivisione in millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'immobile avviene attraverso alcuni scalini. Esiste un campanello esterno per poter usufruire di un ausilio all'occorrenza.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

L'immobile ha accesso dalla pubblica via dal civico n. 15/C: il passo carrabile è protetto da un cancello in ferro e la corte comune agli altri immobili del complesso è pavimentata con blocchetti in cemento vibrato. Di fronte all'ingresso degli uffici, tra il fabbricato e la recinzione esterna - sul sedime di corte comune - è disponibile uno spazio per parcheggiare 3/4 auto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** sconosciuto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non si conoscono vincoli di prelazione.

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

**Titolare/Proprietario:**

XXX nato a Sarezzano il 24-09-1928 - C.F. XXX dal 02/08/1962 al 01/11/2015; ad oggi, attuale Titolare è l'EREDITA' GIACENTE XXX)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio XXX Aldo, in data 02/08/1962, ai nn. 35968/9881;

registrato a Tortona, in data 21/08/1962, ai nn. 277/250;

trascritto a Tortona, in data 06/09/1962, ai nn. 2389/1746.

Note: la quota pari all'intero del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita da potere di XXX nata a Tortona il 05-04-1906 e XXX nata a Tortona il 07-04-1915.

Continuità delle trascrizioni:

NO – Non risultano trascritte né la successione né l'accettazione dell'eredità, per cui il Tribunale di Alessandria ha dichiarato giacente d'ufficio l'eredità relitta da XXX e ha nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. XXX di Alessandria.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: 120**

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/04/1963 al n. di prot. 09398

Rilascio in data 22/05/1963 al n. di prot. 82/120

NOTE:

Visti i regolamenti Edilizio, di Polizia Urbana, d'Igiene e la Legge Urbanistica; visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia in sua adunanza del 07-05-1963 il Comune autorizza all'esecuzione di lavori edilizi privati in data 22-05-1963. (dall'accesso agli atti c/o il Comune risulta inoltre depositato il disegno esecutivo in data 16-03-1965).

Non risulta agli atti alcun documento attestante l'agibilità dell'immobile.

**Numero pratica: 207/11**

Intestazione: XXX XXX S.P.A.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato uffici

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 16/09/1977

Rilascio in data 11/02/1977 al n. di prot. 207/11

Abitabilità/agibilità in data 20/12/1977 al n. di prot. 71

NOTE:

La suddetta licenza di abitabilità riguarda una superficie ad uffici di mq 69 corrispondenti all'ampliamento dell'esistente. Relativamente alla destinazione ad uffici della parte esistente non è stata rintracciata alcuna abitabilità.

**Numero pratica: 185/1981**

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Sistemazione interna locali per uso uffici

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 16/02/1981 al n. di prot. 3340

Rilascio in data 04/07/1981 al n. di prot. 185/1981

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1983 al n. di prot. 41/1983

NOTE:

La pratica prevede la sistemazione a nuovi uffici di una porzione del magazzino esistente (precisamente la porzione sopra agli alloggi di cui al lotto 2 della presente perizia).

**Numero pratica: 727**

Intestazione: Ing. Roberto XXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Manutenzione straordinaria – Interventi di Riqualificazione energetica

Oggetto: rimozione rivestimento di facciata e interventi di coibentazione a cappotto con facciata ventilata e sostituzione serramenti (l'intervento riguarda l'intero fabbricato composto da abitazione, autorimessa e uffici)

Presentazione in data 29/05/2007

Comunicazione di fine lavori in data 30/12/2008

Certificato di collaudo finale rilasciato in data 30/12/2008.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alcune tramezze a delimitazione del bagno sono difformi dal progetto rinvenuto con l'accesso agli atti in Comune. Nelle tavole di progetto in luogo del bagno con ripostiglio era rappresentato un locale fotocopie con ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna ed uso di un locale difformi

presentazione di CILA in sanatoria per opere già eseguite: € 1.000,00

sanazione per sanatoria difformità: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Uffici e studi privati [A10]

Gli strumenti urbanistici rispetto ai quali è stata effettuata dal Ctu la verifica di conformità sono i seguenti:

- 1) P.R.G.C. Vigente approvato con DGR n. 43-42735 del 30/01/95 BURP n. 9 01/03/1995
- 2) VARIANTE GENERALE al PRGC VIGENTE – Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante Generale al P.R.G.C. Vigente – redatta ai sensi dell'art. 15 c.10 della L.R. 56/77 e s.m.i. e Adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 21/09/2021.

Sono in vigore quindi le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, c. 2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che, sino all'emanazione dell'atto di approvazione della variante, impongono una duplice verifica delle istanze di trasformazione urbanistico-edilizia, con particolare riferimento alla conformità delle opere edilizie proposte ai contenuti normativi di attuazione di entrambe i P.R.G.

Pertanto :

\_ secondo il **vigente Piano Regolatore Generale Comunale** l'immobile, così come tutto il complesso pignorato, appartiene alla zona industriale "I6 – Zone con aree di nuovo impianto e di completamento edilizio ed infrastrutturale". L'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione individua le utilizzazioni ammesse in tali zone: attività di produzione mediante trasformazione, confezione, trattamento, montaggio dei prodotti; laboratori; stoccaggio a breve ed a lunga giacenza; magazzini; esercizi commerciali compatibili con gli Addensamenti riconosciuti dai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" adottati in attuazione del D. Lgs.114/98 e della L.R. 28/99 ed ulteriori indirizzi adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563 – 13414 del 29/10/99 e s.m.i.; uffici per la gestione aziendale; uffici e attrezzature di servizio pubbliche e private; abitazione per il personale di custodia, autoparco e attività collegate; spettacolo e tempo libero; ristorazione. Per quanto riguarda la determinazione delle quantità edificabili – fatte salve le situazioni preesistenti - nelle zone industriali l'edificazione massima consentita è riferita ai parametri di superficie coperta e di altezza massima così determinate:

- superficie coperta massima : ½ della superficie fondiaria;
- altezza massima : metri 12;
- arretramento minimo dai confini di proprietà pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 (eccetto le tettoie a protezione di spazi a parcheggio per autoveicoli ed automezzi, che possono essere posizionate a confine, ai sensi dell'art.43 c. 3 della N.T.A.);
- arretramento dalle strade pari a ½ della sezione stradale con un minimo di m.10 (eccetto le tettoie, previo nulla osta dell'ufficio di viabilità e vigilanza a condizione che non arrechino pericolo a traffico e viabilità);

l'immobile non è sottoposto a vincolo di carattere urbanistico; non esistono pertanto a parere del Ctu elementi urbanistici che ne limitano la commerciabilità, tuttavia il sottoscritto precisa che, nella vendita, dovrà essere specificato che dovrà essere chiusa in maniera stabile la porta di collegamento col capannone nella sala disegno, che costituisce altro lotto, salvo diversi accordi tra i futuri proprietari dei due lotti;

\_secondo la **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante Generale al P.R.G.C. Vigente** l'immobile, così come tutto il complesso pignorato, risulta essere individuato dalla zona territoriale omogenea contraddistinta dalla sigla "D1 – Aree industriali consolidate e di completamento". Relativamente a tali aree l'art. 27 delle N.T.A. indica le seguenti utilizzazioni ammesse: artigianale e produttiva (depositi e magazzini), direzionale (uffici), socio-sanitarie, residenziale –abitazione per il titolare e/o personale di custodia, commerciale; l'art 32.D1 prevede i medesimi parametri urbanistici ed edilizi, altezze e distanze prescritti dal vigente P.R.G., inoltre integra con l'indice di permeabilità fondiaria che dovrà risultare pari al 20% della superficie fondiaria, di cui almeno il 50% sistemato a verde, nel rispetto delle relative prescrizioni ambientali.

Gli interventi ammessi in tale area sono i seguenti:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, completamento, nuova costruzione.

Modalità di intervento: C.I.L.A., S.C.I.A., P.C. anche convenzionato

Si segnalano infine gli art. 53 (Fasce di rispetto) ed 87 (Norme transitorie e finali) delle N.T.A., di cui occorre tener conto, preliminarmente a qualsiasi intervento di trasformazione urbanistico-edilizia.

In sintesi - sia per quanto attiene il P.R.G.C. vigente, sia per quanto riguarda il Progetto Definitivo della Variante Generale al P.R.G.C. Vigente - la destinazione attuale dell'immobile è conforme alle norme urbanistiche di zona ("I6" e "D1") : se ne dichiara pertanto la conformità urbanistica.

Si ribadisce infine che, nella vendita, dovrà essere specificato che dovrà essere chiusa in maniera stabile la porta di collegamento col capannone nella sala disegno, che costituisce altro lotto, salvo diversi accordi tra i futuri proprietari dei due lotti.

**Dati precedenti relativi a tutti gli immobili pignorati [ Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11 ] compresi nel:**

lotto 1 - uffici e studi privati

lotto 2 – alloggio popolare

lotto 3 – casa di civile abitazione con box auto

lotto 4 –magazzino (capannone).

**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto uffici e studi privati**

L'immobile destinato ad uffici con area di pertinenza esterna (ENTE COMUNE) è in posizione ben visibile dalla S.S. dei Giovi ed è situato al piano terreno ( parzialmente rialzato ) del fabbricato costruito nel 1962 con destinazione residenziale e ad uffici, successivamente ampliato e migliorato dal punto di vista energetico con un intervento di riqualificazione energetica, mediante coibentazione a cappotto con facciata ventilata, finiture in cotto o gres ceramico e sostituzione dei serramenti in legno con nuovi in alluminio. L'immobile si compone di un ingresso per l'accoglienza con zona segreteria, sul quale si affacciano tre ampi uffici ed un bagno con disimpegno, un corridoio con funzione distributiva ad altri sei (6) uffici, al secondo bagno/ripostiglio e ad una sala disegno. Quest'ultima affaccia mediante una finestra interna con serramento fisso sul capannone, al quale è collegata attraverso una semplice porta, con una scala in ferro.

La scala appartiene al sub 9 che contraddistingue il capannone definito come "lotto 4". Gli uffici hanno impianto di riscaldamento non autonomo, in quanto la caldaia è posizionata nella particella della villa, ma sono dotati di impianto di condizionamento costituito da split interni collegati ad unità esterne poste sulla copertura piana.

I pavimenti sono in legno parquet e le porte in laminato di legno con finitura in noce e acciaio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di FERRUCCIO XXX - EREDITA' GIACENTE XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 011/11/2015.

Nella Sezione D della Nota di Trascrizione del pignoramento RG 435 RP 345 del 11/02/2021 è riportato : "La sua eredità è stata dichiarata giacente nella persona del curatore Avv. XXX nato ad Alessandria il 15/01/1980 con studio in Alessandria Corso Roma n. 36 cui il pignoramento è stato notificato".

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **310,00**

E' posto al piano: terra, parzialmente rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1963- 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel 2007 (data di intervento di riqualificazione energetica)  
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 15/C;  
 ha un'altezza utile interna variabile di circa cm 270 - 300 (Hmedia 235 nella sala disegno)  
 L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivo su due livelli leggermente sfalsati.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Sia esternamente che internamente l'immobile appare in ottime condizioni di conservazione.

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	l'ultimo ampliamento degli uffici risale al 1981
Note	E' stata rinvenuta Autorizzazione all'abitabilità/usabilità degli uffici n.41/1983 del 19-09-83.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	non autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Il riscaldamento degli uffici avviene attraverso l'impianto della villa e non è stata rinvenuta in loco dal ctu alcuna certificazione di conformità né certificato di revisione. Inoltre la formazione di un lotto indipendente dalla villa impone che si debba provvedere a rendere indipendente l'immobile con un nuovo impianto di riscaldamento.

	Per questo motivo, nella valutazione dell'immobile, il ctu ritiene di dover prevedere un decremento del valore (pari al 5%) a fronte della spesa che l'acquirente dovrà sostenere per l'adeguamento dell'impianto.
--	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e succ.	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:**

Sul tetto dell'immobile sono presenti 3 pannelli solari non più funzionanti, come comunicato dal Debitore durante l'accesso.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie della corte (Ente comune) è conteggiata al 10% della superficie della corte di pertinenza, al netto della superficie degli uffici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali destinati ad uffici	sup lorda di pavimento	310,00	1,00	310,00
		<b>310,00</b>		<b>310,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

### **Pertinenze**

uffici e studi privati

1. Cortile
- Identificato al n. con accesso dal civico 15/C  
 Posto al piano T  
 Composto da area a cortile con destinazione parcheggio scoperto  
 Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq circa  
 Note: poichè l'immobile fa parte di un complesso immobiliare avente accesso da un sedime individuato come ENTE COMUNE il sottoscritto ritiene di dover considerare come area a servizio del lotto 1 circa 40 mq, che vengono quindi valorizzati insieme agli uffici.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Ai fini della corretta valutazione degli immobili pignorati il sottoscritto CTU ha eseguito, previa comunicazione con raccomandata ai Debitori, gli accessi ai beni nelle seguenti date: 30/07/2021, 04/08/2021 e 06/08/2021, accompagnata da un Debitore ha inoltre eseguito accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Tortona per la verifica edilizio-urbanistica. Per la individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione.

Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni.

La superficie commerciale del presente lotto è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie della corte ENTE COMUNE è conteggiata al 10% della superficie della corte di pertinenza al netto della superficie degli uffici.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Comune di Tortona;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;  
 Uffici del registro di Tortona;  
 Ufficio tecnico di Tortona - Sportello Unico per l'Edilizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

Sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

Sito internet [www.casa.it](http://www.casa.it);

Agenzie immobiliari dalla zona di Tortona.;

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

Consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Co-



mune di Tortona nella zona semi-centrale e zona Sud verso Cassano Spinola con destinazione direzionale sono emersi i seguenti valori:

- per uffici in stato conservativo normale il valor di mercato (€/mq) varia da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1250,00 €/mq.

Consultato il Borsino Immobiliare per il Comune di Tortona per uffici in fascia media il valore di mercato si attesta su 465 €/mq e per ubicazioni di maggior pregio su 532 €/mq; per ubicazioni di minor pregio il valore corrisponde a 397 €/mq.

Sono stati infine ricercati immobili disponibili comparabili sul mercato con caratteristiche simili al soggetto e, dall'analisi dei comparabili rintracciati, confrontati con il soggetto, e con le valutazioni dedotte dai precedenti dati elencati è emerso un valor medio di mercato intorno ai 710 €/mq. Il valore applicato deriva infine dalla considerazione dei seguenti dati: ottimo stato di conservazione dell'immobile, disponibilità di servizi in zona e buono stato di manutenzione del parcheggio; inoltre, il sottoscritto ha applicato per le pertinenze già parametrate (ENTE COMUNE) lo stesso valore medio applicato per l'ufficio.

Altre fonti di informazione:

\_Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dalla Dott. XXX, Notaio in Corleone

\_Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore

\_Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

### 8.3 Valutazione corpi: uffici e studi privati. Uffici e studi privati [A10] con

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 291.555,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali destinati ad uffici	310,00	€ 1.000,00	€ 310.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 310.000,00
lieve difformità distributiva e d'uso del bagno detrazione del 1.00%			€ -3.100,00
Riscaldamento non autonomo rispetto al complesso detrazione del 5.00%			€ -15.345,00
Valore corpo			€ 291.555,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 291.555,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 291.555,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
uffici e studi privati	Uffici e studi privati [A10] con annesso cortile	310,00	€ 291.555,00	€ 291.555,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15%) € 43.733,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.550,00

Giudizio di comoda divisibilità: analizzata la distribuzione funzionale dell'uffici nel loro complesso e l'accesso agli stessi, il sottoscritto ritiene che l'immobile debba costituire un unico lotto di vendita.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova:  
Arrotondato a Euro 244.270

**€ 244.271,75**

**Lotto: 002 - alloggio popolare**

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

**Data di presentazione: 24-03-2021**

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata rilasciata dalla Dott. XXX, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Tortona.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A alloggio.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 5, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.26, piano T - 1, comune TORTONA, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5, superficie 71, rendita € 232,41

Derivante da:

Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie,

Variatione del 23/05/1987 prot. n. 186405 in atti dal 31/10/2000 CLASSAMENTO (n.

510.1/1987)

Variatione del 04/05/1987 in atti dal 23/05/1995 FRAZIONAM. (n.510/1987)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non esiste una suddivisione millesimale delle parti comuni.

Confini:

A Ovest Fg 57 part 156 sub 6 e sub 9, a Nord Fg 57 part 156 sub 11 ENTE COMUNE, a Est part 156 sub 11.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile individuato col sub 5 risulta comunicante attraverso una porta con il sub 6, pertanto l'alloggio è uno solo ed utilizzato come unifamiliare da un solo nucleo familiare.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: I due immobili sub 5 e sub 6 sono accorpati in un unico alloggio mediante apertura di una porta nel muro di spina.

presentazione variazione catastale con docfa - spese tecniche : € 550,00

diritti di presentazione docfa - variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: B alloggio.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX -**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 6, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15, piano T, comune TORTONA, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5, superficie 27, rendita € 129,11

Derivante da:

Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie,

Variatione del 23/05/1987 prot. n. 186405 in atti dal 31/12/2000 Classamento (n. 510.1/1987),

Frazionamento del 04/05/1987 in atti dal 15/10/1987 VDE (n. 510/1987),

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste una suddivisione millesimale.

Confini:

A Ovest Fg 57 part 156 sub 9, a Nord part 156 sub 11 ENTE COMUNE, a Est part 156 sub 5

Conformità catastale:

Per quanto riguarda le difformità rilevate e gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle difformità ed "indicativamente" stimati dal Ctu, si veda quanto indicato per il corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è collocato in un contesto pianeggiante della zona Sud del Comune di Tortona. Si tratta di un'area caratterizzata da un edificato relativamente recente, costituito prevalentemente da insediamenti di tipo industriale ed artigianale frammentati ad isolati e sporadici insediamenti abitativi. In particolare gli immobili costituenti il presente lotto 2 hanno accesso dall'area cortilizia definita come ente comune afferente il complesso pignorato. L'accesso all'area avviene attraverso un accesso carrabile con cancello a protezione del sedime di pertinenza (sub 11) completamente recintato.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Zona Artigianale COINART.

**Servizi offerti dalla zona:** casello autostradale (buono - 10 minuti d'auto), supermercati vari (buono - 3 minuti d'auto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Novi Ligure, Voghera (PV), Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Rivalta Scrivia, Pievi di Volpedo e Viguzzolo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 5 minuti a piedi, stazione ferroviaria 5 minuti d'auto

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A alloggio**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Occupato** da XXX e famiglia.

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: l'alloggio è abitato dal Sig. XXX e dalla sua famiglia in base ad accordo con XXX XXX S.p.A. (abitazione in cambio di pulizie dell'ufficio per il tempo dell'impiego come manovale specializzato della ditta). Si tratta di Contratto di lavoro sottoscritto in data 03/01/1985, tuttavia oggi il Sig. De Vitis - assunto in data 24/03/1981 - dalla XXX XXX S.p.A. è in pensione e la XXX XXX S.r.l. è fallita.

**Identificativo corpo: B alloggio**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Occupato** da XXX.

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: l'immobile è utilizzato dal Sig. XXX e famiglia, come specificato per il corpo A (sub 5) che costituisce con il corpo B (sub 6) un unico alloggio.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX, XXX, XXX;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritta a Tortona in data 07/12/2012 ai nn. 3805/435;

Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000;

Note: nascente da Concessione garanzia di mutuo fondiario costituito in ipoteca al precedente art.4 del 06-12-2012 Notaio Esposito Vincenzo sede a Tortona (AL). XXX e XXX debitori non datori di ipoteca.

Durata ipoteca 5 anni 1 mese.

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXX contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX;

Derivante da: decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Alessandria;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/11/2018 ai nn. 1537;

Iscritta a Tortona in data 03/07/2019 ai nn. 2125/232;

Importo ipoteca: € 68052,39; Importo capitale: € 68052,39;

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXXS.R.L. contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Alessandria in data 22/01/2021 ai nn. 188 registrato a Alessandria in data 22/01/2021 al n. 188

Trascritto a Tortona in data 11/02/2021 ai nn. 435/345.

Il Notaio XXX riporta in Relazione quanto indicato nel quadro D:

si precisa che il Sig. XXX è deceduto il 01-11-2015 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente nella persona del curatore Avv. XXX, nato ad Alessandria il 15-01-1980 c.f. XXX, con studio in Alessandria, C.so Roma n. 36, cui il presente pignoramento è stato notificato. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

Il CTU segnala che sulla Nota di Trascrizione del pignoramento talvolta viene riportato l'indirizzo S.S. 35 bis dei Giovi altre S.S. per Genova: entrambe corrispondono all'indirizzo degli immobili pignorati. Inoltre, relativamente all'immobile distinto al Fg 57 part 156 sub 5 è erroneamente indicato il n. civico 26: il civico corretto è 15/C.

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**Dati precedenti relativi ai seguenti lotti:**

**lotto 2 – alloggio popolare**

lotto 3 – casa di civile abitazione con box auto

lotto 4 –magazzino (capannone).

lotto 1 - uffici e studi privati

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A alloggio**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: non esiste una suddivisione in millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: poichè il riscaldamento dell'immobile dipende al momento dall'impianto della villa, comune anche agli uffici, sarà necessario rendere indipendente l'immobile dotandolo di un nuovo impianto.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: sconosciuto

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si conoscono

Avvertenze ulteriori: esistono difformità edilizie da sanare

**Identificativo corpo: B alloggio**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: non esiste una suddivisione in millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: esistono difformità edilizie da sanare

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

**Titolare/Proprietario:**

XXX nato a Sarezzano il 24-09-1928 - C.F. XXX dal 02/08/1962 al 01/11/2015; ad oggi, attuale Titolare è l'EREDITA' GIACENTE XXX)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio XXX Aldo, in data 02/08/1962, ai nn. 35968/9881;

registrato a Tortona, in data 21/08/1962, ai nn. 277/250;

trascritto a Tortona, in data 06/09/1962, ai nn. 2389/1746.

Note: la quota pari all'intero del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita da potere di XXX nata a Tortona il 05-04-1906 e XXX nata a Tortona il 07-04-1915.

Continuità delle trascrizioni:

NO – Non risultano trascritte né la successione né l'accettazione dell'eredità, per cui il Tribunale di Alessandria ha dichiarato giacente d'ufficio l'eredità relitta da XXX e ha nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. XXX di Alessandria.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

Numero pratica: 563/1990

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: di trasformazione di una parte di capannone in due alloggi ad uso abitativo

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 807

Rilascio in data 19/03/1990 al n. di prot. 563/1990

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Durante l'accesso il sottoscritto ctu ha riscontrato quanto segue: il corpo A risulta direttamente comunicante con il corpo B, ovvero i due corpi costituiscono un unico alloggio.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A alloggio e B alloggio**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'immobile identificato come corpo A (sub 5) è direttamente comunicante con l'alloggio identificato come corpo B (sub 6) attraverso un varco libero.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di due unità immobiliari mediante semplice apertura di una porta.

presentazione SCIA in sanatoria- spese tecniche: € 600,00

diritti segreteria SCIA: € 50,00

presentazione SCIA per Agibilità spese tecniche: € 1.000,00

diritti segreteria SCIA agibilità: € 50,00

Oblazione minima per sanatoria: € 516,00

Oneri Totali: **€ 2.216,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Le difformità riscontrate sono sanabili.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A alloggio e B alloggio (costituenti un unico lotto)**

## 7.2 Conformità urbanistica:

In merito alla verifica degli strumenti urbanistici vigenti e adottati si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel capitolo 7.2 "Conformità urbanistica" del **lotto 1**, valido per tutti i lotti definiti nella presente perizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A alloggio e B alloggio (costituenti un unico lotto)**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A alloggio** e al punto **B alloggio**

Il lotto 2 è composto dall'unione di due alloggi popolari posti al piano terreno, collegati tra loro da un varco con uno scalino, che evidenzia due diversi livelli tra le due distinte unità immobiliari. L'alloggio che ne deriva si compone pertanto di un ingresso con disbrigo cucina, un soggiorno, due camere da letto, un tinello avente accesso anche dall'esterno, un disimpegno e due bagni. Entrambe i bagni sono privi di affaccio all'esterno, ma hanno prese d'aria sull'interno del capannone. L'immobile ha porta di ingresso in alluminio e vetro, serramenti in legno e vetro semplice protetti all'esterno da persiane in alluminio verniciato, pavimenti in graniglia, porte interne in legno tamburato e vetro, rivestimenti in ceramica e finiture molto semplici. Dei due bagni uno ha la vasca ed uno la doccia: quest'ultimo ha anche funzione di lavanderia.

### 1. Quota e tipologia del diritto corpo A e corpo B

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00** (corpo A + corpo B )

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962 (costruzione capannone)

L'edificio è stato ristrutturato nel: ante 1967 con formazione dei due subalterni (Concessione edilizia in sanatoria 1990)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/C;

ha un'altezza utile interna variabile di circa 270 - 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivo (nessun piano interrato).

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile costituente il lotto 2 presenta esternamente finiture di grado sufficiente ed internamente uno stato di manutenzione discreto. Tuttavia si segnala che le finiture e gli impianti sono tipici delle case popolari degli anni '60, pertanto piuttosto vetusti.

### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori collegati alla caldaia della villa e termostato ambiente

Stato impianto	non revisionato
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'installazione della caldaia nella CT della villa risale al 2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%, al 50% verso unità confinanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione popolare sub 6 fuso con sub 5	sup reale lorda	94,00	1,00	94,00
		<b>94,00</b>		<b>94,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2021

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 850



## **Pertinenze**

A e B alloggio

### **1. Cortile**

Identificato con accesso dal civico n. 15/C

Posto al piano T

Note: l'immobile è accessibile dalla corte comune al complesso immobiliare pignorato e precisamente dal civico n. 15/C comune agli uffici e al capannone.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Per la individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione.

Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni.

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%, al 50% verso unità confinanti.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

Sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

Sito internet [www.casa.it](http://www.casa.it);

Agenzie immobiliari dalla zona di Tortona.

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

Consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Tortona nella zona semicentrale San Bernardino - zona Sud verso Cassano Spinola con destinazione residenziale sono emersi i seguenti valori:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale il valor di mercato (€/mq) varia da un minimo di 630,00 ad un massimo di 850,00 €/mq.

Altre fonti di informazione:

\_Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dalla Dott. XXX, Notaio in Corleone

\_Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore

\_Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

**8.3 Valutazione corpi:****A alloggio e B alloggio . Abitazione di tipo popolare [A4] con annessa corte comune.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.070,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione popolare sub 6 fuso con sub 5	94,00	€ 450,00	€ 42.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.300,00
riscaldamento non autonomo detrazione del 10.00%	€ -4.230,00
Valore corpo	€ 38.070,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.070,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A alloggio e B alloggio	Abitazione di tipo popolare [A4] con annessa corte comune	94,00	€ 38.070,00	€ 38.070,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.710,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.816,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto si compone di due unità immobiliari; poichè allo stato di fatto le stesse risultano funzionalmente collegate, il Ctu ritiene che debbano essere considerate come un unico lotto di vendita.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 29.543,50</b>
---	--------------------

**Lotto: 003 - casa di civile abitazione con box auto****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 24-03-2021

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata rilasciata dalla Dott. XXX, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Tortona.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A abitazione civile.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano S1-T-1, comune TORTONA, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie 235, rendita € 1030,33

Derivante da:

Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie,

Variatione del 11/10/2012 prot. n. AL0293410 in atti dal 11/10/2012 GAF Codifica Piano Incoerente (n. 24877.1/2012),

Variatione del 18/05/1995 in atti dal 10/04/1999 Divisione Ampliamento Fusione Prog. F198 Classamento (n. 125/1995) delle unità distinte al Fg 57 particella 156 sub 3, 4 e 7.

Confini:

A Nord Fg 57 part 156 sub 2 (ufficio), a Est part 156 sub 11 ENTE COMUNE, a Sud part 156 sub 11.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

esistono lievi irregolarità nella distribuzione interna, sia al piano primo sottostrada che al piano terra.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

la cantina al piano primo sottostrada non è fisicamente divisa dall'autorimessa e presenta due finestre sia a Nord che ad Est, inoltre al piano terreno non esiste alcuna porta di comunicazione tra l'alloggio e l'ufficio confinante.

presentazione di SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Sanzione minima: € 516,00

Presentazione variazione catastale con Docfa (alloggio e box): € 800,00

Diritti di segreteria Catasto per alloggio: € 50,00

Diritti di segreteria per autorimessa: € 50,00

Diritti per presentazione SCIA: € 50,00

Oneri Totali: **€ 2.966,00**

Note:

la regolarizzazione dell'alloggio qui prevista comprende la regolarizzazione dell'autorimessa confinante (corpo B) al piano sottostrada e che fa parte del medesimo lotto, pertanto per il corpo B non saranno indicati ulteriori costi di regolarizzazione, ma si dovrà far riferimento a quanto sopra indicato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: B autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 10, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano S1, comune TORTONA, categoria C/6, classe 2, consistenza 54 mq, superficie 58, rendita € 170,12

Derivante da:

Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie,

Variatione del 11/10/2012 prot.n. AL0293411 in atti dal 11/10/2012 GAF Codifica Piano Incoerente (n. 24878.1/2012),

Variatione del 18/05/1995 in atti dal 10/04/1999 Divisione Ampliamento Fusione Prog. F198 Classamento (n. 125/1995) delle unità distinte al Fg 57 part. 156 sub 3, 4 e 7.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non esiste suddivisione in millesimi delle parti comuni.

Confini:

A Nord Fg 57 part 156 sub 11 ENTE COMUNE, a Est part 156 sub 8, a Sud part 156 sub 8.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: i costi per la regolarizzazione catastale dell'autorimessa sono già indicati per il corpo A, con cui il corpo B costituisce un unico lotto.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è collocato in un contesto pianeggiante della zona Sud del Comune di Tortona. Si tratta di un'area caratterizzata da un edificio relativamente recente, costituito prevalentemente da insediamenti di tipo industriale ed artigianale; l'area è compresa tra la storica linea ferroviaria Genova-Tortona "Succursale dei Giovi" e la Strada Provinciale ex Strada Statale 35 dei Giovi. Lungo la ex S.S. 35 dei Giovi sono presenti alcuni insediamenti di tipo industriale e commerciale, frammisti ad isolati e sporadici insediamenti abitativi. In particolare l'immobile ha accesso pedonale dalla viabilità principale mediante un cancelletto in ferro protetto da un portale in cls ed accesso carrabile (al box ed ai locali accessori (C.T. e cantina) da un cancello contraddistinto dal n. civico 15/C che introduce al lotto pertinenziale definito come ente comune, completamente recintato.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona artigianale COINART.

**Servizi offerti dalla zona:** casello autostradale (buona - 10 minuti d'auto), supermercati vari (buono - 3 minuti d'auto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Novi Ligure, Voghera (PV), Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Rivalta Scrivia, Pievi di Volpedo e Viguzzolo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 5 minuti a piedi, stazione ferroviaria 5 minuti d'auto

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A abitazione civile**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:**

l'alloggio è occupato dal debitore XXX (figlio di Ferruccio) e dalla sua famiglia.

Durante l'accesso agli immobili è stato fornito dal Sig. XXX Contratto di comodato stipulato in data 07-03-1987 (antecedente il pignoramento e non registrato) col quale il Sig. XXX concedeva in comodato al figlio Gianfranco l'immobile sito in Tortona S.S. per Genova n. 15/D distinto a Catasto al Fg.57 map. 156 subb.2 e 3 costituito da box - cantina - ripostigli al p.t. - ingresso - vano scala - soggiorno - cucina e n. 3 camere letto - n. 2 bagni e disimpegni al 1° piano. Nel contratto è scritto: "uso civile abitazione [...] il contratto avrà inizio col 02-03-1987 e sarà tacitamente rinnovabile di anno in anno salvo disdetta di una delle parti da notificarsi tre mesi prima della scadenza; saranno a carico del Comodatario le spese di gestione e di ordinaria manutenzione dell'immobile".

**Identificativo corpo: B autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:**

utilizzato da XXX (figlio di Ferruccio) e famiglia. Durante l'accesso agli immobili è stato fornito dal Sig. XXX Contratto di comodato stipulato in data 07-03-1987 (non registrato) col quale il Sig. XXX concedeva in comodato al figlio Gianfranco l'immobile sito in Tortona S.S. per Genova n. 15/D distinto a Catasto al Fg.57 map. 156 subb.2 e 3 costituito da BOX - cantina - ripostigli al p.t. [ingresso - vano scala - soggiorno - cucina e n. 3 camere letto - n. 2 bagni e disimpegni al 1° piano uso civile abitazione; nel contratto è scritto: "il contratto avrà inizio col 02-03-1987 e sarà tacitamente rinnovabile di anno in anno salvo disdetta di una delle parti da notificarsi tre mesi prima della scadenza; saranno a carico del Comodatario le spese di gestione e di ordinaria manutenzione dell'immobile".

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX, XXX, XXX;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritta a Tortona in data 07/12/2012 ai nn. 3805/435;

Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000;

Note: nascente da Concessione garanzia di mutuo fondiario costituito in ipoteca al precedente art.4 del 06-12-2012 Notaio Esposito Vincenzo sede a Tortona (AL). XXX e XXX debitori non datori di ipoteca.

Durata ipoteca 5 anni 1 mese.

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXX contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX;

Derivante da: decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Alessandria;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/11/2018 ai nn. 1537;

Iscritta a Tortona in data 03/07/2019 ai nn. 2125/232;

Importo ipoteca: € 68052,39; Importo capitale: € 68052,39;

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXXS.R.L. contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Alessandria in data 22/01/2021 ai nn. 188 registrato a Alessandria in data 22/01/2021 al n. 188

Trascritto a Tortona in data 11/02/2021 ai nn. 435/345.

Il Notaio XXX riporta in Relazione quanto indicato nel quadro D:

si precisa che il Sig. XXX è deceduto il 01-11-2015 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente nella persona del curatore Avv. XXX, nato ad Alessandria il 15-01-1980 c.f. XXX, con studio in Alessandria, C.so Roma n. 36, cui il presente pignoramento è stato notificato. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

Il CTU segnala che sulla Nota di Trascrizione del pignoramento talvolta viene riportato l'indirizzo S.S. 35 bis dei Giovi altre S.S. per Genova: entrambe corrispondono all'indirizzo degli immobili pignorati. Inoltre, relativamente all'immobile distinto al Fg 57 part 156 sub 5 è erroneamente indicato il n. civico 26: il civico corretto è 15/C.

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**Dati precedenti relativi ai seguenti lotti:**

**lotto 3 – casa di civile abitazione con box auto**

lotto 4 –magazzino (capannone).

lotto 1 - uffici e studi privati

lotto 2 – alloggio popolare

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A abitazione civile**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

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

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: si sottolinea che la porzione di corte esterna sistemata a giardino è Ente comune.

**Identificativo corpo: B autorimessa**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

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

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente  
Indice di prestazione energetica: non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato  
Avvertenze ulteriori: nessuna

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

### Titolare/Proprietario:

XXX nato a Sarezzano il 24-09-1928 - C.F. XXX dal 02/08/1962 al 01/11/2015; ad oggi, attuale Titolare è l'EREDITA' GIACENTE XXX)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio XXX Aldo, in data 02/08/1962, ai nn. 35968/9881;

registrato a Tortona, in data 21/08/1962, ai nn. 277/250;

trascritto a Tortona, in data 06/09/1962, ai nn. 2389/1746.

Note: la quota pari all'intero del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita da potere di XXX nata a Tortona il 05-04-1906 e XXX nata a Tortona il 07-04-1915.

### Continuità delle trascrizioni:

NO – Non risultano trascritte né la successione né l'accettazione dell'eredità, per cui il Tribunale di Alessandria ha dichiarato giacente d'ufficio l'eredità relitta da XXX e ha nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. XXX di Alessandria.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Abitazione di tipo civile [A2] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI

Numero pratica: 120

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/05/1963

L'agibilità non è stata rintracciata con accesso agli atti.

Numero pratica: 727

Intestazione: Ing. Roberto XXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Manutenzione straordinaria – Interventi di Riquilificazione energetica

Oggetto: rimozione rivestimento di facciata e interventi di coibentazione a cappotto con facciata ventilata e sostituzione serramenti (l'intervento riguarda l'intero fabbricato composto da abitazione, autorimessa e uffici)

Presentazione in data 29/05/2007

Comunicazione di fine lavori in data 30/12/2008

Certificato di collaudo finale rilasciato in data 30/12/2008.

Numero pratica: 383

Con l'accesso agli atti c/o il Comune di Tortona è stata reperita anche la Licenza per esecuzione di lavori edilizi n. 383 del 06/09/1976 intestata a XXX per conto di XXX XXX S.p.A. relativa a Sistemazione interna del piano seminterrato. La pratica prevedeva la sistemazione del piano sottostrada della villa con una diversa distribuzione dei locali ed un cambio d'uso dell'autorimessa. Durante l'accesso Il Debitore ha

comunicato al Ctu che non si è mai proceduto con l'esecuzione dei lavori.

Il Ctu ha rilevato infatti il corretto uso dell'autorimessa al piano sottostrada e nessuna opera di quelle previste dalla suddetta Licenza.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A** abitazione civile e **B** autorimessa

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

alcune difformità in particolare una porta di comunicazione con gli uffici che è stata chiusa.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Le opere da sanare sono state descritte e valutate nel capitolo della conformità catastale.

Sarà opportuno valutare, contestualmente alla sanatoria delle difformità e salvo diverse indicazioni della P.A., l'eventualità di regolarizzare l'agibilità dell'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A** abitazione civile e **B** autorimessa

### 7.2 Conformità urbanistica:

In merito alla verifica degli strumenti urbanistici vigenti e adottati si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel capitolo 7.2 "Conformità urbanistica" del **lotto 1**, valido per tutti i lotti definiti nella presente perizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A** alloggio e **B** autorimessa compresi nell'unico **lotto 3**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A** abitazione civile

Il lotto 3 è costituito da una abitazione civile che occupa la porzione sinistra della villa costruita negli anni '60 ed è disposto su tre piani: il piano seminterrato (o primo sottostrada) con cantina, centrale termica, ripostigli e scala di collegamento interno ai piani superiori, il piano terra con un ampio porticato, un ingresso nel vano scala ed una camera; il primo piano con una zona di disimpegno che distribuisce gli ambienti individuando un grande soggiorno con tinello, una cucina ed una zona notte con tre camere e due bagni. Tutta la zona giorno affaccia su un balcone che si sviluppa sulla facciata della villa con esposizione Est e continua sulla facciata Sud fino a raggiungere il retro. Esternamente la villa ha facciata ventilata, coibentata a cappotto con finiture in cotto (intervento di riqualificazione energetica realizzato nel 2007), tapparelle in alluminio, balcone con parapetto in cristallo temperato, pavimento in grès antigelivo, frangisole in cotto e pluviali in acciaio. Internamente scala di ingresso in marmo con balaustra in legno, pavimenti in marmo nella zona giorno e parquet in listelli di legno posati a spina pesce nella zona notte. Porte in legno massello con sopraelevazione fino a soffitto in vetro. Rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni. L'immobile ha impianto di riscaldamento in comune con gli altri immobili pignorati, ma con caldaia a condensazione posizionata nel proprio locale centrale termica. L'abitazione dispone inoltre di impianto di condizionamento con split interni ed unità esterne appoggiate sul pavimento del balcone, opportunamente mascherate dai frangisole. L'ingresso pedonale alla villa dalla banchina della S.S. dei Giovi è consentito dal civico n. 15/D, protetto da una pensilina in calcestruzzo armato: attraverso un sedime sistemato a prato si accede al porticato. Quest'ultimo ha pavimento in beole con fughe in piccoli sassi di fiume. Si precisa che il sedime sistemato a prato, pur essendo diviso con una rete dalla zona pavimentata con blocchetti di cemento antistante gli uffici, è parte dell'Ente comune individuato dal sub 11 e quindi comune agli altri immobili pignorati; tant'è che la stessa villa dispone anche come accesso carrabile del civico 15/C, attraverso il quale si può raggiungere il retro ove si trova la centrale termica e l'ingresso all'autorimessa nel piano seminterrato (primo sottostrada)



si trova infine l'accesso all'autorimessa che può contenere almeno due automobili, raggiungibile dall'abitazione con scala interna ed i cui accessi sono liberi, unicamente coperti dal corpo ospitante parte degli uffici posti tra la villa ed il capannone.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **318,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 con lavori di riqualificazione energetica

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/C;

ha un'altezza utile interna di circa 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui n. 2 fuori terra e n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile appare in buono stato di manutenzione sia esterna che interna.

Il Debitore durante l'accesso ha segnalato la seguente problematica: in occasione di forti piogge il piano sottostrada, la centrale termica ed il box tendono ad allagarsi compromettendo, in particolare, il corretto funzionamento della caldaia.

Pur avendo eseguito l'accesso in periodo estivo, in assenza di piogge, il Ctu segnala che è visibile sulle pareti del ripostiglio del piano sottostrada il livello dell'acqua pari a circa 60 cm, probabilmente raggiunto in caso di allagamento. La detrazione operata ai fini della valutazione tiene conto della suddetta problematica.

### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non è stata rinvenuta l'agibilità del fabbricato e nessuna dichiarazione di conformità

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a condensazione Joannes Finterm Jotek71 a metano
Stato impianto	non revisionata - ultima revisione registrata 09-04-2013
Potenza nominale	utile nominale 686KW potenza al focolare 700 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	installata 12-11-2008 codice impianto 0655322
Note	Dati rilevati dal Ctu durante l'accesso del 30-07-2021. Esistono Libretto di impianto e Certificato di collaudo di fabbricazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie del porticato è conteggiata al 35%, la superficie del balcone è conteggiata al 35%; la superficie della cantina/ripostiglio/centrale termica è conteggiata al 35%, in quanto direttamente comunicante con l'abitazione; la superficie dell'autorimessa (di cui a corpo B) è conteggiata al 60% la superficie della corte è conteggiata al 10% su circa 1/3 della superficie dell'Ente comune, al netto della superficie dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione civile con area di pertinenza a giardino comune e box auto	superf. esterna lorda	318,00	1,00	318,00
		<b>318,00</b>		<b>318,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1\_2021

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1550

**Pertinenze**

A abitazione civile

1. Giardino

Posto al piano T

Composto da area antistante e laterale rispetto all'immobile

Sviluppa una superficie complessiva di 32,50 mq

Note: poichè l'immobile fa parte di un complesso immobiliare avente accesso da un sedime individuato come ENTE COMUNE il sottoscritto ritiene di dover considerare come area a servizio del lotto 1 circa il 10% della superficie complessiva del lotto, pari a circa mq 32,50, in quanto esso costituisce un valore aggiunto all'immobile.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B autorimessa**

La villa dispone di accesso carrabile del civico 15/C, attraverso il quale si può raggiungere il retro e l'ingresso all'autorimessa, che può contenere almeno due automobili; essa è raggiungibile dall'abitazione con scala

interna ed accessi dalla corte comune liberi, unicamente coperti dal corpo ospitante parte degli uffici posti tra la villa ed il capannone, senza basculanti.

L'autorimessa ha pavimento in battuto di cemento e luci sulla muratura perimetrale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,00**

E' posto al piano: sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/C; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20

L'intero fabbricato (villa nel cui volume è compresa l'autorimessa) è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 seminterrato (primo sottostrada)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

l'autorimessa appare in buono stato, salvo quanto segnalato dal Debitore circa l'eventualità di allagamento in periodo di forti piogge.

**Impianti:** (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1963
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

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

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fini del calcolo della superficie commerciale del bene la consistenza è stata calcolata applicando alla superficie esterna lorda del box una incidenza del 60%, poichè lo stesso è collegato all'abitazione direttamente mediante una scala interna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	36,00	1,00	36,00
		<b>36,00</b>		<b>36,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Tortona (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Per la individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione.

Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni.

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie del porticato è conteggiata al 35%, la superficie del balcone è conteggiata al 35%; la superficie della cantina/ripostiglio/centrale termica è conteggiata al 35%, in quanto direttamente comunicante con l'abitazione; la superficie dell'autorimessa ( di cui a corpo B ) è conteggiata al 60% la superficie della corte è conteggiata al 10% su circa 1/3 della superficie del ENTE COMUNE, al netto della superficie dell'abitazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Tortona - Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;  
 Uffici del registro di Tortona;  
 Ufficio tecnico di Tortona - Sportello Unico Edilizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;  
 Sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);  
 Sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);  
 Sito internet [www.casa.it](http://www.casa.it);  
 Agenzie immobiliari dalla zona di Tortona.;

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

Consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori medi di mercato per abitazioni quali ville e villini in stato di conservazione normale, nella zona semicentrale di Tortona, San Bernardino e zona Sud verso Cassano Spinola, variano da un minimo di €/mq 1100 ad un massimo di €/mq 1550.

Consultato il Borsino Immobiliare per il Comune di Tortona per ville e villini in fascia media il valore di mercato si attesta su 570 €/mq e per ubicazioni di maggior pregio su 712 €/mq; per ubicazioni di minor pregio il valore corrisponde a 427 €/mq.;

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dalla Dott. XXX, Notaio in Corleone.

**8.3 Valutazione corpi:****A abitazione civile. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino (ENTE COMUNE)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 254.217,15.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione civile con area a giardino comune	318,00	€ 850,00	€ 270.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 270.300,00
riscaldamento privo di revisione e non autonomo detrazione del 5.00%			€ -13.515,00
occasionale allagamento del piano sottostrada detrazione del 1.00%			€ -2.567,85
Valore corpo			€ 254.217,15
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 254.217,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 254.217,15

**B autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	36,00	€ 600,00	€ 21.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.600,00
box con accessi privi di basculanti detrazione del 5.00%			€ -1.080,00
Valore corpo			€ 20.520,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.520,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 20.520,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A abitazione civile	Abitazione di tipo civile [A2] con Giardino comune	318,00	€ 254.217,15	€ 254.217,15
B autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	36,00	€ 20.520,00	€ 20.520,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15%) € 41.210,57

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.966,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto è composto da una abitazione con autorimessa funzionalmente collegate da una scala interna.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 230.560,58

**Lotto: 004 - magazzino - locale di deposito**

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

**Data di presentazione:** 24-03-2021

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata rilasciata dalla Dott. XXX, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Tortona.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A magazzino - deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano T, comune TORTONA, categoria C/2, classe 3, consistenza 865 mq,

superficie 764, rendita € 1786,94

Derivante da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
VARIAZIONE del 18/05/1995 in atti dal 10/04/1999 Divisione, Ampliamento Fusione PROG.  
FI98 Classamento (n. 125/1995) delle unità distinte al Fg 57 part 156 subb. 3, 4 e 7.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non esiste suddivisione millesimale delle parti comuni

Confini:

A Nord Fg 57 part 156 sub 11 ENTE COMUNE, a Est part 156 sub 6 e sub 11, a Sud Fg 57 part 411 in aderenza, a Ovest sub 11 Ente comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

all'interno del capannone sono state rilevate delle pareti a delimitazione di uno spazio chiuso/protetto sia lateralmente che in altezza. Si tratta di opere interne al volume già realizzato che individuano uno spazio con un uso diverso, nello specifico un "archivio".

Inoltre sul perimetro a confine con la particella 411 (altra proprietà intestata) è stata riscontrata una porta di sicurezza (uscita di sicurezza prescritta dai VV.FF.)

Regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in sanatoria soggetta a sanzione e presentazione di variazione catastale (opere interne)

Spese tecniche per presentazione CILA in sanatoria e sanzione amministrativa per opere già eseguite: vedere regolarizzazione conformità edilizia

Presentazione di Variazione catastale con Docfa: € 950,00

Diritti segreteria variazione catastale una unità immobiliare € 50,00

**Oneri Totali € 1000,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - bene comune.**

**Ente comune [E] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

Note:

Nel Contratto di mutuo fondiario tra Banca di Legnano S.p.A. e XXX e XXX in qualità di "Parti finanziarie" e XXX in qualità di "Parte datrice di ipoteca" è precisato che l'area su cui sorge il complesso immobiliare ed il sedime pertinenziale è portata a Catasto Terreni al Fg 57 mappale 156 ente urbano di are 32,50 (pari a 3250 mq) alle coerenze: le particelle 336 - 411 - 322 e 367.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio 57, particella 156, subalterno 11, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano T, comune TORTONA, categoria E - ente comune

Derivante da:

VARIAZIONE del 25/09/2014 prot. n. AL0206537 in atti dal 25/09/2014 G.A.F. Codifica piani incoerente (n. 92879.1/2014).

VARIAZIONE del 18/05/1995 in atti dal 10/04/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO FUSIONE PROG.

FI98 CLASSAMENTO (n. 125/1995) delle unità distinte al Fg 57 particella 156 subb. 3, 4 e 7.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

ENTE COMUNE dal 25/09/2014. Non esiste una suddivisione millesimale del bene comune. Il ENTE COMUNE ha accesso dalla S.S. 35 BIS dei Giovi dai nn. civici 15/D (pedonale) e 15/C (carrabile).

Confini:

Il bene confina a Nord con il Fg 57 part 416 e 367, a Est con la part 336, a Sud con la particella 411, a Ovest con la part 322.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno del capannone sono state rilevate delle pareti a delimitazione di uno spazio chiuso/protetto sia lateralmente che in altezza. Inoltre sul perimetro a confine con la particella 411 (altra proprietà intestata) è stata riscontrata una porta di sicurezza (uscita di sicurezza prescritta dai VV.FF.)

Regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Si tratta di opere interne al volume già realizzato che individuano uno spazio con un uso diverso, nello specifico un "archivio". Per la valorizzazione delle spese relative alla CILA in sanatoria si veda quanto già indicato al corpo A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Una porzione del bene comune, in corrispondenza dell'accesso all'abitazione di cui al lotto 3, è stata separata fisicamente con una rete metallica dalla restante porzione a servizio degli uffici - definiti al lotto 1 - dell'abitazione popolare - definita al lotto 2 - e del magazzino definito al lotto 4.

Poichè il lotto 3 usufruisce dell'accesso carrabile per quanto riguarda l'autorimessa, il sottoscritto ritiene che l'Ente comunale debba essere mantenuto fruibile da tutti i lotti, così pure per quanto riguarda la porzione a giardino.

Regolarizzabili mediante: rimozione della rete di divisione tra giardino e parcheggio/ingresso carrabile

Descrizione delle opere da sanare: rimozione della rete divisoria

Per la rimozione della rete ed il relativo smaltimento in discarica si ipotizza una spesa di circa **1.000,00** Euro.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è collocato in un contesto pianeggiante della zona Sud del Comune di Tortona. Si tratta di un'area caratterizzata da un edificio relativamente recente, costituito prevalentemente da insediamenti di tipo industriale ed artigianale frammentati ad isolati e sporadici insediamenti abitativi. L'area è compresa tra la storica linea ferroviaria Genova-Tortona "Succursale dei Giovi" e la Strada Provinciale ex Strada Statale 35 dei Giovi. In particolare il presente lotto 4 ha accesso dall'area cortilizia definita come ente comune afferente il complesso pignorato. L'accesso all'area avviene attraverso un accesso carrabile con cancello a protezione del sedime di pertinenza (sub 11) completamente recintato.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona artigianale COINART.

**Servizi offerti dalla zona:** casello autostradale (buono - 10 minuti d'auto), supermercati vari (buono - 3 minuti d'auto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Novi Ligure, Voghera (PV), Alessandria.



**Attrazioni paesaggistiche:** colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Rivalta Scrivia, Pievi di Volpedo e Viguzzolo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 5 minuti a piedi, stazione ferroviaria 5 minuti d'auto.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A magazzino - deposito**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Libero**

Note:

Durante l'accesso agli immobili è stato fornito Contratto di locazione stipulato in data 01-11-2006, registrato a Tortona il 27-11-2006 al n. 332564 serie 3, con cui il Sig. XXX concedeva in locazione alla XXX XXX S.r.l. il capannone per il ricovero di automezzi e attrezzatura (ed i locali uso ufficio di cui al lotto 1) in S.S. per Genova n. 15/C. Come comunicato durante l'accesso dal Sig. XXX la XXX XXX S.r.l. è fallita, pertanto l'immobile risulta libero.

Si segnala in ogni caso - in merito ai beni mobili contenuti nel capannone e depositati sull'Ente comune - l'esistenza del Fallimento n. 18 del 2021 con sentenza Dr.ssa XXX del Tribunale di Alessandria; Curatore Avv. XXX di Alessandria.

**Identificativo corpo: B - bene comune**

**Ente comune [E] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

Il bene è occupato dal Sig. XXX (figlio di Ferruccio) e dalla sua famiglia.

Si segnala in ogni caso - in merito ai beni mobili depositati sul ENTE COMUNE - l'esistenza del Fallimento n. 18 del 2021 con sentenza Dr.ssa XXX del Tribunale di Alessandria; Curatore Avv. XXX di Alessandria.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX, XXX, XXX;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritta a Tortona in data 07/12/2012 ai nn. 3805/435;

Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000;

Note: nascente da Concessione garanzia di mutuo fondiario costituito in ipoteca al precedente art.4 del 06-12-2012 Notaio Esposito Vincenzo sede a Tortona (AL). XXX e XXX debitori non datori di ipoteca.

Durata ipoteca 5 anni 1 mese.

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXX contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX;

Derivante da: decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Alessandria;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/11/2018 ai nn. 1537;

Iscritta a Tortona in data 03/07/2019 ai nn. 2125/232;

Importo ipoteca: € 68052,39; Importo capitale: € 68052,39;

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXXS.R.L. contro XXX EREDITA' GIACENTE XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Alessandria in data 22/01/2021 ai nn. 188 registrato a Alessandria in data 22/01/2021 al n. 188

Trascritto a Tortona in data 11/02/2021 ai nn. 435/345.

Il Notaio XXX riporta in Relazione quanto indicato nel quadro D:

si precisa che il Sig. XXX è deceduto il 01-11-2015 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente nella persona del curatore Avv. XXX, nato ad Alessandria il 15-01-1980 c.f. XXX, con studio in Alessandria, C.so Roma n. 36, cui il presente pignoramento è stato notificato. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

Il CTU segnala che sulla Nota di Trascrizione del pignoramento talvolta viene riportato l'indirizzo S.S. 35 bis dei Giovi altre S.S. per Genova: entrambe corrispondono all'indirizzo degli immobili pignorati. Inoltre, relativamente all'immobile distinto al Fg 57 part 156 sub 5 è erroneamente indicato il n. civico 26: il civico corretto è 15/C.

Note: **Grava su Tortona Fg 57 part. 156 subb. 2-5-6-8-9-10-11.**

**Dati precedenti relativi ai seguenti lotti:**

**lotto 4 –magazzino** (capannone)

lotto 1 - uffici e studi privati

lotto 2 – alloggio popolare

lotto 3 – casa di civile abitazione con box auto

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di passaggio; Il ctu rileva una servitù di passaggio sotto la tettoia costruita a confine con il mappale 411: il capannone costruito sul confine, di proprietà della ditta XXX XXX (di famiglia) è stato dotato di una uscita ai fini della sicurezza antincendio con apertura verso l'interno della proprietà XXX, sotto alla tettoia. La servitù non risulta registrata, ma influisce sulla valorizzazione del lotto, in quanto al momento, non è possibile valutarne la modifica.

**Dati precedenti relativi al lotto 4 : Magazzino**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A magazzino - deposito**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna: 0,00 €

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

Non esiste un condominio

**Millesimi di proprietà:** Non esiste una suddivisione millesimale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

L'accesso all'immobile avviene attraverso il subalterno 11 {E} (di cui al corpo B) avente accesso da S.S. dei Giovi dal civico n. 15/C, comune anche agli altri immobili pignorati. Sull'E sono presenti alcuni beni mobili (baracche di cantiere in ferro, una gru ed un serbatoio per gasolio per il rifornimento dei mezzi di trasporto) appartenenti alla fallita Immobiliare Fortuna S.r.l. Nell'eventualità di dover rimuovere e smaltire detti materiali alla P.D. si ipotizza un costo di smaltimento di circa 5000 Euro. Si segnala in ogni caso - in merito ai beni immobili contenuti nel capannone e depositati sull'Ente comune [E] - l'esistenza del Fallimento n. 18 del 2021 con sentenza Dr.ssa XXX del Tribunale di Alessandria; Curatore Avv. XXX di Alessandria.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non necessaria

**Note Indice di prestazione energetica:** l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e pertanto, in quanto deposito, non soggetto all'APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non conosciuti

**Avvertenze ulteriori:** non si conosce la presenza di atti ablativi da parte della P.A.

**Identificativo corpo:** B - bene comune non censibile

**Ente comune [E] sito in Tortona (AL), STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** non esiste una suddivisione millesimale del bene comune

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** presenza di beni mobili di terzi depositati sul sedime di corte.

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

**Titolare/Proprietario:**

XXX nato a Sarezzano il 24-09-1928 - C.F. XXX dal 02/08/1962 al 01/11/2015; ad oggi, attuale Titolare è l'EREDITA' GIACENTE XXX)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio XXX Aldo, in data 02/08/1962, ai nn. 35968/9881;

registrato a Tortona, in data 21/08/1962, ai nn. 277/250;

trascritto a Tortona, in data 06/09/1962, ai nn. 2389/1746.

Note: la quota pari all'intero del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita da potere di XXX nata a Tortona il 05-04-1906 e XXX nata a Tortona il 07-04-1915.

Continuità delle trascrizioni:

NO – Non risultano trascritte né la successione né l'accettazione dell'eredità, per cui il Tribunale di Alessandria ha dichiarato giacente d'ufficio l'eredità relitta da XXX e ha nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. XXX di Alessandria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A magazzino - deposito

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI**

**Numero pratica:** 327

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/1962 al n. di prot. 28770

Rilascio in data 29/12/1962 al n. di prot.

NOTE: progetto per la nuova costruzione di edificio industriale destinato a deposito di materiali edili (magazzino) in S.S. n. 35 dei Giovi.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A magazzino - deposito

**Numero pratica: 185/1981**

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: di sistemazione interna per uso uffici

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 16/02/1981 al n. di prot. 3340

Rilascio in data 04/07/1981 al n. di prot. 185

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1983 al n. di prot. 41/1983

NOTE: Agibilità per sistemazione interna locali ad uso ufficio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A magazzino - deposito

**Numero pratica: 9/1985**

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Ampliamento capannone industriale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 18/10/1984 al n. di prot. 24750

Rilascio in data 27/02/1985 al n. di prot. 9/1985

Abitabilità/agibilità in data 29/09/1989 al n. di prot. 80/89

NOTE: La planimetria generale allegata alla Concessione 9/85 rappresenta il capannone formato da tre parti: l'originale (del 1962) di 414,06 mq, l'ampliamento dell'85 di 418,18 mq e la tettoia di collegamento di questo al confine Sud di 121,20 mq per una superficie totale di mq 953 circa. L'attuale superficie del capannone risulta tuttavia di mq 870 in quanto una parte è stata trasformata in alloggi ad uso abitativo (si veda in proposito il lotto 2 e la Concessione edilizia in sanatoria n. 563/1990). Inoltre, addossata al fronte Est, è stata costruita una tettoia a protezione dei posti auto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A magazzino - deposito

**Numero pratica: 173**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE alla Concessione n. 9 del 27-02-1985 per ampliamento capannone industriale

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 29/09/1989 al n. di prot. 80/89

NOTE: Il ctu precisa che il numero della presente pratica è stato desunto dalla Autorizzazione alla abitabilità/usabilità, in quanto citata, ma non è stata fornita alcuna documentazione al riguardo dal Comune, durante l'accesso agli atti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A magazzino - deposito

**Numero pratica: 80/89**

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: AGIBILITA' Autorizzazione alla abitabilità/usabilità

Per lavori: relativamente alla Concessione n. 9 del 27-02-1985 e variante n. 173 del 08-09-1987 (e col-

laudo statico n. 9667 del 22-06-87

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A magazzino - deposito

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie allegate alle pratiche edilizie il ctu rileva una differente distribuzione funzionale interna, seppure all'interno della sagoma autorizzata. In particolare il capannone risulta suddiviso in tre spazi principali:

- l'officina con accesso proprio dal percorso laterale esterno, compresa tra la zona di servizio con wc. ripostiglio e scala di comunicazione con gli uffici (definiti al lotto 1 della presente perizia) ed il magazzino per il deposito dell'attrezzatura edile;
- il magazzino di più recente costruzione direttamente comunicante con la tettoia prospiciente il confine ed avente accesso dal retro del complesso immobiliare pignorato; la tettoia ha accesso libero dall'esterno (probabilmente per agevolare l'uscita di sicurezza dal capannone adiacente - Fg 57 part. 411 - di proprietà XXX XXX Srl);
- il magazzino derivante dalla suddivisione dell'originario capannone e risultante dal frazionamento di questo a seguito di formazione degli alloggi; all'interno di quest'ultimo è stata riscontrata inoltre la costruzione di un volume utilizzato come archivio con muratura in doppio-uni intonacata, protetto da una porta in alluminio con altezza interna di cm 258, pavimento in pvc ed impianto elettrico dedicato.

Regolarizzabili mediante: CILA in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: diversa posizione delle tramezze interne

presentazione di CILA in sanatoria: € 1.000,00

sanzione amministrativa: € 1.000,00 per opera già eseguite

presentazione variazione catastale con Docfa (vedi regolarizzazione)

diritti per variazione 1 unità immobiliare (vedi variaz. catastale)

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi al corpo:** A magazzino – deposito

### 7.2 Conformità urbanistica:

In merito alla verifica degli strumenti urbanistici vigenti e adottati si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel capitolo 7.2 "Conformità urbanistica" del **lotto 1**, valido per tutti i lotti definiti nella presente perizia.

**Dati precedenti relativi al corpo:** A magazzino

Dal punto di vista urbanistico non sono state rilevate difformità in quanto la destinazione riscontrata è ammessa in questa zona.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A magazzino - deposito**

Capannone industriale composto da un'officina con zona servizi, un magazzino grande, un magazzino più piccolo ed una tettoia chiusa su tre lati addossata al confine. Il capannone con destinazione di ricovero per materiali edili ha struttura principale in c.a., copertura voltata in laterizio su travi di coronamento in c.a., serramenti in ferro e vetro ed è dotato di impianto elettrico di base.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **870,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel 1963

L'edificio è stato ampliato nel 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/C;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.70 (imposta copertura)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivo (nessuno interrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile è composto di due parti, una di più tarda costruzione (1963) che nel tempo è anche stata modificata per ricavare due piccoli alloggi - definiti in questa perizia al lotto 2 - nonché per ampliare gli uffici - definiti al lotto 1 - ed una, più recente, definita "ampliamento"(1985), con accesso dal retro del fabbricato mediante la corte comune anche agli altri immobili pignorati ( sub 11 ENTE COMUNE).

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a volta**

materiale: **c.a.**

condizioni: **buone**

La porzione di capannone più recente ha travi in c.a. prefabbricate mentre la copertura della porzione originaria è in travetti e laterizio.

Il manto di copertura originariamente in fibrocemento è stato successivamente rinnovato con manto in lamiera.

Fondazioni

tipologia: **plinti isolati**

materiale: **c.a.**

condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.**

condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **U-glass fissi**

materiale: **alluminio e vetro**

protezione: **inesistente**

condizioni: **buone**

Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b>  coibentazione: <b>inesistente</b>  rivestimento: <b>al rustico</b>  condizioni: <b>buone</b>  la porzione di capannone originaria conserva muratura in mattoni pieni non intonacati</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>battuto di cemento</b>  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>  materiale: <b>ferro e vetro</b>  accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>  condizioni: <b>sufficienti</b></p>

**Impianti:**

Elettrico	<p>tipologia: <b>con cavi in guaine a vista</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  conformità: <b>Non sono disponibili certificazioni in merito</b>  Note: l'immobile dispone di autorizzazione all'abitabilità-usabilità (agibilità) n. 80/89 rilasciata dal Comune di Tortona in data 29/09/89.</p>
-----------	---

**Impianti** (conformità e certificazioni) : Non sono disponibili specifici certificati riferiti agli impianti.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esiste tuttavia Autorizzazione alla abitabilità/usabilità n.80/89 rilasciata dal Comune di Tortona.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** Nell'autorizzazione alla costruzione della prima porzione di capannone, contenente un piccolo Wc sono indicate la presenza di una fossa settica con pozzo perdente e la presa dall'acquedotto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie della tettoia a copertura dei posti auto è conteggiata al 35 % la superficie della corte (Ente comune) è conteggiata al 10% di 1/3 della superficie della particella.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino deposito	sup reale lorda	870,00	1,00	870,00
		<b>870,00</b>		<b>870,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2021

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 180

Valore di mercato max (€/mq): 270

**Pertinenze**

A magazzino - deposito

1. Cortile

Note: VEDI Descrizione corpo B – Ente comune

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **B**



L'ente comune è articolato in tre zone principali: una sistemata a giardino sul fronte della villa, una sistemata con pavimentazione in blocchetti di cemento in corrispondenza dell'accesso carraio al lotto, della zona a parcheggio di fronte agli uffici e sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'accesso all'autorimessa e alla centrale termica, ed un'ultima zona che fiancheggia il capannone e si estende fino al confine Ovest con ghiaia mista ad erba (filtrante). Il bene costituisce corte comune a tutti gli immobili pignorati ed è protetto dall'esterno - rispetto alla S.S. 35 bis dei Giovi (anche indicata come S.S. per Genova) da un cancello pedonale contraddistinto dal civico n. 15/D e da un cancello carrabile contraddistinto dal civico 15/C. Tutto l'immobile è recintato sul confine con altre unità immobiliari.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di FERRUCCIO XXX EREDITA' GIACENTE XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXX deceduto in data 01/11/2015.

Curatore nominato Avv. XXX (c.fisc. XXX)

Eventuali comproprietari: Nessuno

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'ente comune è di mq 3250 ricavata dal Titolo-contratto di Mutuo fondiario tra XXX - XXX e XXX "parti finanziate" e XXX "parte datrice di ipoteca". L'ente comune è sedime pertinenziale del complesso immobiliare. Ai fini del calcolo della consistenza dei vari lotti è stata ipotizzata dalla scrivente una suddivisione in 3 parti, rispetto alla cui superficie è stata calcolata, al netto della superficie occupata dal bene pignorato, una superficie pari ad un 10% da attribuire a ciascun lotto.

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2021

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: pertinenza di capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 180

Valore di mercato max (€/mq): 270

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Premesso che - pur essendo il contratto di affitto dell'immobile scaduto - esso resta uno strumento utile per determinare il più probabile valore di mercato del bene, valutato che l'affitto concordato nel 2006 comprendeva insieme al deposito anche gli uffici, si è proceduto attraverso l'analisi dei valori medi di locazione rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ad un aggiornamento ed individuazione del più probabile canone di locazione dell'immobile, individuando così nell'importo di 1300 Euro/mese il canone più congruo con i prezzi di locazione applicati in questo segmento di mercato, nella zona interessata.

Successivamente si è ritenuto opportuno applicare il metodo per capitalizzazione del reddito: il

valore dell'immobile viene determinato capitalizzando la redditività immobiliare annua costituita dall'applicazione di un canone di locazione medio ad un opportuno tasso di capitalizzazione ritenuto sufficientemente remunerativo in considerazione della tipologia funzionale dell'immobile, della sua localizzazione, dello stato di conservazione e manutenzione e delle potenzialità che lo rendono appetibile ad una determinata fascia di investitori.

Per la scelta del saggio di capitalizzazione, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, si è operata una ricerca su bibliografia e pubblicazioni inerenti la stima del valore degli immobili e si è ritenuto prudentiale ed opportuno adottare un tasso di capitalizzazione  $r$  del 7%.

Stabilito quindi il Reddito netto  $R_n$  (totale canone annuo ipotizzabile sulla base del precedente contratto e confrontato con i valori forniti dall'O.M.I.), ossia il reddito che l'immobile può generare in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, dall'applicazione della formula  $V_m = R_n / r$  si ottiene il più probabile valore di mercato del fabbricato artigianale/industriale:

Euro 1300 x 12 mesi = Euro 15.600,00

$R_n =$  Euro 15.600,00

assunto il tasso di capitalizzazione  $r = 7\%$

$V_m = 15.600,00 / 7\% =$  Euro 222.857,00

Sulla base dei valori pubblicati dall'O.M.I. in riferimento al 1° semestre del 2021 nella zona interessata si determina un valore dell'immobile pari a 234.900 Euro, così come indicato al capitolo 8 (consistenza) derivante dal seguente calcolo:

$m_q 870 \times \text{Euro}/m_q 270 = 234.900,00$  (stima sintetica comparativa parametrica - semplificata)

Operando una ulteriore media tra i valori trovati ( $222.857 + 234.900$ ) si determina il Valore unitario = 263,00 €/mq

INFINE, considerato che l'immobile, pur essendo arretrato rispetto alla Strada Statale, gode di una buona visibilità dalla strada principale in uscita/entrata nella città, si ritiene che i valori medi O.M.I. ben rappresentano la situazione di mercato attuale, pertanto per la determinazione finale del valore complessivo si assume il valore di €/mq 270,00.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tortona - Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL);  
 Uffici del registro di Tortona;  
 Ufficio tecnico di Tortona - Sportello Unico per l'Edilizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

Sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

Sito internet [www.casa.it](http://www.casa.it);

Agenzie immobiliari dalla zona di Tortona.;

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

Consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Tortona nella zona semi-centrale e zona Sud verso Cassano Spinola con destinazione direzionale sono emersi i seguenti valori:

- per capannoni tipici con destinazione produttiva, in stato conservativo normale il valor di mercato (€/mq) varia da un minimo di 180,00 €/mq ad un massimo di 270,00 €/mq.

I valori di locazione per questa categoria di immobili variano, invece, da un minimo di 1 €/mq x mese ad un massimo di 1,50 €/mq x mese.

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dalla Dott. XXX, Notaio in Corleone.

**8.3 Valutazione corpi:****A magazzino/deposito - B corte****Magazzini e locali di deposito [C2] con annessa corte B - Ente comune [E]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 206.410,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino deposito	870,00	€ 270,00	€ 234.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 234.900,00
esistenza di servitù di passaggio detrazione del 10.00%			€ -23.490,00
eventuale smaltimenti beni sul ENTE COMUNE in discarica detrazione di €			€ -5.000,00
Valore corpo			€ 206.410,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.410,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.410,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino deposito	Magazzini e locali di deposito [C2] con annessa corte Ente comune [E]	870,00	€ 206.410,00	€ 206.410,00

(per ulteriore confronto e conferma è stato applicato il Metodo della capitalizzazione del reddito).

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 30.961,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto è costituito in prevalenza dal magazzino collegato all'officina e dalle tettoie costruite in aderenza all'immobile principale.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 171.448,50**

Arrotondato € 171.450

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni.

Tortona, 30 dicembre 2021

L'Esperto alla stima

***Arch. XXX***

Allegati:

Verbali di accesso agli immobili

Certificazione notarile (già agli atti)

Contratti vari (di locazione, di comodato e di lavoro)

Stralcio di mappa catastale

Planimetrie catastali

Documentazione attestante titoli edilizi (concessioni, autorizzazioni, DIA, agibilità)

Documentazione fotografica dei lotti

Schede dati – ordinanza di vendita

Perizia copia privacy