
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **18/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-06-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA EMILIA *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

*****- Piena proprieta' 1/1, foglio **, particella ****, Comune TORTONA, categoria "F3" in corso di costruzione

2. Stato di possesso

Bene: VIA EMILIA *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA EMILIA *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (a lavori ultimati)

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA EMILIA *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: *****

5. Comproprietari

Beni: VIA EMILIA *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA EMILIA *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA EMILIA **+ - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA EMILIA *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: €. 605.350,00



Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
VIA EMILIA ***

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 28-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in VIA EMILIA ***

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****

Derivante da: *****

Confini:

NORD-EST: mappali **** e **** del F. **

NORD-OVEST: mappale **** del F. **

SUD-EST: mappale *** del F. **

SUD-OVEST: mappale **** del F. *+

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal punto di vista catastale il fabbricato e' censito correttamente alla categoria "F3" (in corso di costruzione).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Siamo a ridosso del centro storico di Tortona, zona Nord della città, lungo la centralissima via Emilia, tra via Rinarolo e via U. Visconti, in zona residenziale piuttosto popolata con presenza di servizi ed attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato



Attrazioni storiche: non specificato
Principali collegamenti pubblici: non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Note:

Una **annotazione** all'iscrizione presentata il *****

Una ulteriore **annotazione** per *****

- Trascrizione pregiudizievole:

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -----

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

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

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

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il requisito di accessibilità ai soggetti diversamente abili e' da intendersi ad interventi ultimati.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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: No

Avvertenze ulteriori: No

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

Titolare/Proprietario:

***** proprietario ante ventennio *****

Titolare/Proprietario:



Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

P. di C. **/**** del *****

Intestazione: *****

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante all'originario P. di C. **/**** del ***** per la realizzazione di complesso edilizio per residenze, commercio ed uffici.

Oggetto: nuova costruzione della palazzina "B" e varianti varie di minore entita'

NOTE:

*Il P. di C. **/**** del ***** per realizzazione complesso edilizio per residenze, commercio ed uffici, inizialmente comprendente solo la palazzina "A", era stato rilasciato ***** con successiva voltura all'***** causa vendita a decorrere *****.*

Numero pratica:

P. di C. **/**** del*****

Intestazione: *****

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Incremento volumetrico di mc. 737 della palazzina "B" finalizzato alla formazione di un quarto piano mansardato

Oggetto: intervento su fabbricato esistente

NOTE:

*Il P. di C. **/**** del ***** , oltre alla formazione delle mansarde nella palazzina "B", prevedeva anche il frazionamento degli alloggi in unita' di piu' piccole dimensioni ai piani primo e secondo.*

Numero pratica:

SCIA **/**** (prot. ****) del *****

Intestazione: *****

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: modifiche distributive alla palazzina "B", piano terra, primo, secondo, terzo

Oggetto: interventi su fabbricato esistente

NOTE:

*In data ***** e' stata richiesta una proroga alla SCIA ***** con scadenza prorogata al ***** . Nella stessa si fa riferimento alle pratiche correlate P. di C. **/**** del ***** e P. di C. **/**** del ******

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna irregolarita' edilizia e' stata riscontrata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
In forza della delibera:	Approvato con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022 - Pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06/2022
Zona omogenea:	Zona residenziale B1 (gia' Zona residenziale R5)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 N. di A.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica col Comune di Tortona
Estremi delle convenzioni:	Atto notarile Notaio ***** *****
Obblighi derivanti:	Impegno ad asservire ad uso pubblico una superficie al primo piano seminterrato della palazzina "B"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	La cessione gratuita al Comune dei parcheggi ad uso pubblico al piano primo interrato della palazzina "B".
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Nessuna irregolarità urbanistica e' stata riscontrata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

INQUADRAMENTO GENERALE

Il complesso edilizio [REDACTED] iniziato poco piu' di 10 anni fa di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione e' costituito da due distinti corpi di fabbrica: la **palazzina "A"** (mappale



****, tre vani scala, 32 alloggi, 5 negozi e 2 uffici) praticamente ultimata e parzialmente già abitata, ubicata in fregio a via Emilia, angolo via U. Visconti, e la palazzina "B", situata nel cortile interno, formata da due corpi contigui (corrispondenti ad altrettanti vani scala) edificati su due diverse particelle catastali attualmente eretti in sola struttura: la **** oggetto della presente procedura esecutiva e la **** della stessa proprietà e nelle stesse condizioni di finitura

Alla palazzina "B", dove sono previsti complessivamente, ugualmente suddivisi nei due vani scala, 24 unità abitative sui 4 piani f.t. oltre 4 alloggi mansardati nel sottotetto, si accede pedonalmente da via Emilia attraverso due androni al piano terra della palazzina "A", regolati da apposito cancelletto con pulsantiera citofonica, uno al servizio della scala "D" (quella oggetto di esecuzione) e l'altro per la contigua scala "E".

I due piani interrati adibiti a garage privati (in numero complessivo di 99, con unico accesso da via Visconti) e i posti macchina di uso pubblico al primo piano sottostrada (in numero complessivo di 29 con specifico accesso carraio, dal civ. * di via Visconti) oltre che a cantine, unificano di fatto in un unico complesso i due fabbricati.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento, prevista unica per i due fabbricati, è un ulteriore elemento finalizzato all'unificazione del complesso edilizio.

I posti auto di uso pubblico risultano parzialmente coperti da giardini pensili adiacenti ai terrazzi dei singoli alloggi, al piano terra della palazzina "B".

Un ingresso carraio "a raso" da via Emilia, regolato da un cancello metallico, costituisce l'accesso per attività di servizio (manutenzione, traslochi, emergenze ecc.) al cortile interno tra le due palazzine, dove attualmente insiste ancora la grossa gru, la cui rimozione, ad interventi ultimati, potrebbe creare, viste le sue dimensioni, qualche problema operativo.

Sempre nel cortile interno, un "pozzo" di m. 6x6 circa delimitato da parapetto e aiuola a verde lascia a vista al secondo piano sottostrada un ritrovato archeologico di epoca romana, peraltro dimensionalmente limitato rispetto forse alle aspettative della Sovrintendenza.

Si è già detto che al primo piano sottostrada della palazzina "B" sono concentrati tutti i parcheggi di uso pubblico, raggiungibili con apposito scivolo carraio in fase di costruzione, che dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune sulla base di Convenzione regolarmente sottoscritta nell'anno *****. Per la precisione n. 15 posti macchina, tra coperti e scoperti per la parte in esecuzione (scala "D") e 14 posti auto, praticamente tutti coperti, per la scala "E". È questo un tipo di vincolo che avrà la sua incidenza in sede di valutazione.

IMMOBILE IN ESECUZIONE

Oggetto di esecuzione è sostanzialmente la metà della palazzina "B", corrispondente alla scala "D", su 4 piani f.t., 2 piani interrati ed un piano sottotetto a mansarda che però allo stato attuale esiste solo sulle carte progettuali perché la struttura del tetto, progettata in legno lamellare, risulta ancora da realizzare.

I due alloggi "grandi" (circa 100 mq.) al piano terra e al piano terzo, i quattro alloggi ai piani primo e secondo "piccoli" ricavati per frazionamento dei grandi sulla base delle previste esigenze di mercato, risultano essere puntualmente suddivisi nei vari ambienti con tavolati in mattoni forati senza alcuna opera di finitura.

È la classica struttura pronta per l'esecuzione degli impianti, non prima però di avere eseguito il tetto, la cui mancanza, ormai da tempo, espone inevitabilmente alle intemperie le strutture sottostanti, anche se, fino ad oggi, apparentemente senza danni significativi.

Anche nei due piani interrati, oltre alla struttura in c.a., non si configura alcun intervento di completamento o impiantistico.

Infine, per rispondere al quesito specifico formulato in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha potuto verificare che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati in regime di edilizia libera, senza l'utilizzo di finanziamenti pubblici.



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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie ad abitazione	sup lorda di pavimento	835,00	1,00	835,00
Terrazzi e balconi	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
Giardini pensili	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Garages e servizi	sup lorda di pavimento	1.200,00	1,00	1.200,00
		2.355,00		2.355,00

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

Metodo comparativo semplificato di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 605.350,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie ad abitazione	835,00	€ 450,00	€ 375.750,00
Terrazzi e balconi	200,00	€ 200,00	€ 40.000,00
Giardini pensili	120,00	€ 180,00	€ 21.600,00
Garages e servizi	1.200,00	€ 140,00	€ 168.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 605.350,00



Valore corpo	€ 605.350,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 605.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 605.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Fabbricato in corso di costruzione [C]	2.355,00	€ 605.350,00	€ 605.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 605.350,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad IVA

Data generazione:
27-04-2023

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli





FOTO 1

La palazzina “A” su via Emilia, praticamente ultimata e parzialmente già’ abitata. Indicata con la freccia, sul retro, si intravede la **palazzina “B”** in struttura, meta’ della quale e’ oggetto di esecuzione.



FOTO 2

La palazzina “A” di 5 piani f.t. (qui ripresa dall’angolo via Emilia-via U. Visconti) comprende tre vani scala (A, B e C)





FOTO 3

Il prospetto della palazzina "A" su via U. Visconti. Indicato con la freccia l'accesso carraio ai due piani interrati ad uso garages (complessivamente n. 99 per l'intero complesso).



FOTO 4

Primo piano della rampa di accesso carraio ai due piani interrati del complesso immobiliare costituito dalle palazzine "A" e "B".





FOTO 5

La palazzina "A" su via Emilia presenta un porticato dal quale, con due ampi androni, si accede pedonalmente alla palazzina "B" dove si configurano due vani scala (la scala D, oggetto di esecuzione e la scala E)



FOTO 6

L'androne di passaggio pedonale che da' accesso all'immobile oggetto di esecuzione (corrispondente alla scala D della palazzina "B" in struttura, che si intravede sul fondo). L'accesso e' regolato da cancelletto con citofono.





FOTO 7

La palazzina “B” in corso di costruzione, vista dal cortile interno. In esecuzione e’ la parte corrispondente alla scala D. L’attigua scala E e’ della stessa proprieta’.

In primo piano il “pozzo” delimitato da parapetto e aiuola verde che consente di vedere, alla quota del secondo piano interrato, il ritrovato archeologico.



FOTO 8

La palazzina “B” nel suo insieme, lato cortile comune. In esecuzione la porzione corrispondente alla scala D dove sono previsti 12 alloggi sui 4 piani f.t., oltre due mansarde nel sottotetto.





FOTO 9

La palazzina “B” ripresa dalla proprieta’ confinante, lato Est. In esecuzione la parte corrispondente alla scala D.



FOTO 10

Scorcio del primo piano sottostrada della palazzina “B” dove sono previsti i parcheggi ad uso pubblico che, per la parte in esecuzione, corrispondono a n. 15 posti auto (n. 9 coperti dai giardini pensili e 15 scoperti).

I parcheggi pubblici saranno da cedere gratuitamente al Comune sulla base della Convenzione regolarmente stipulata nell’anno 2012.





FOTO 11

Al primo piano interrato, la zona di accesso ai posti auto di uso pubblico da cedere al Comune, tutti concentrati in corrispondenza della palazzina "B"



FOTO 12

Lo scivolo in costruzione e il percorso di accesso ai posti auto di uso pubblico della foto precedente ripresi dalla quota del piano terreno. Il percorso di accesso ai posti auto di uso pubblico e' caratterizzato attualmente da vuoti corrispondenti alle griglie di aerazione.





FOTO 13

Dettaglio della zona rampa (di futura costruzione) con sbocco su via U. Visconti, ad uso esclusivo dei posti auto di uso pubblico in corrispondenza della palazzina "B", al primo piano interrato.



FOTO 14

Il reperto archeologico, al secondo piano interrato, lasciato alla pubblica vista.



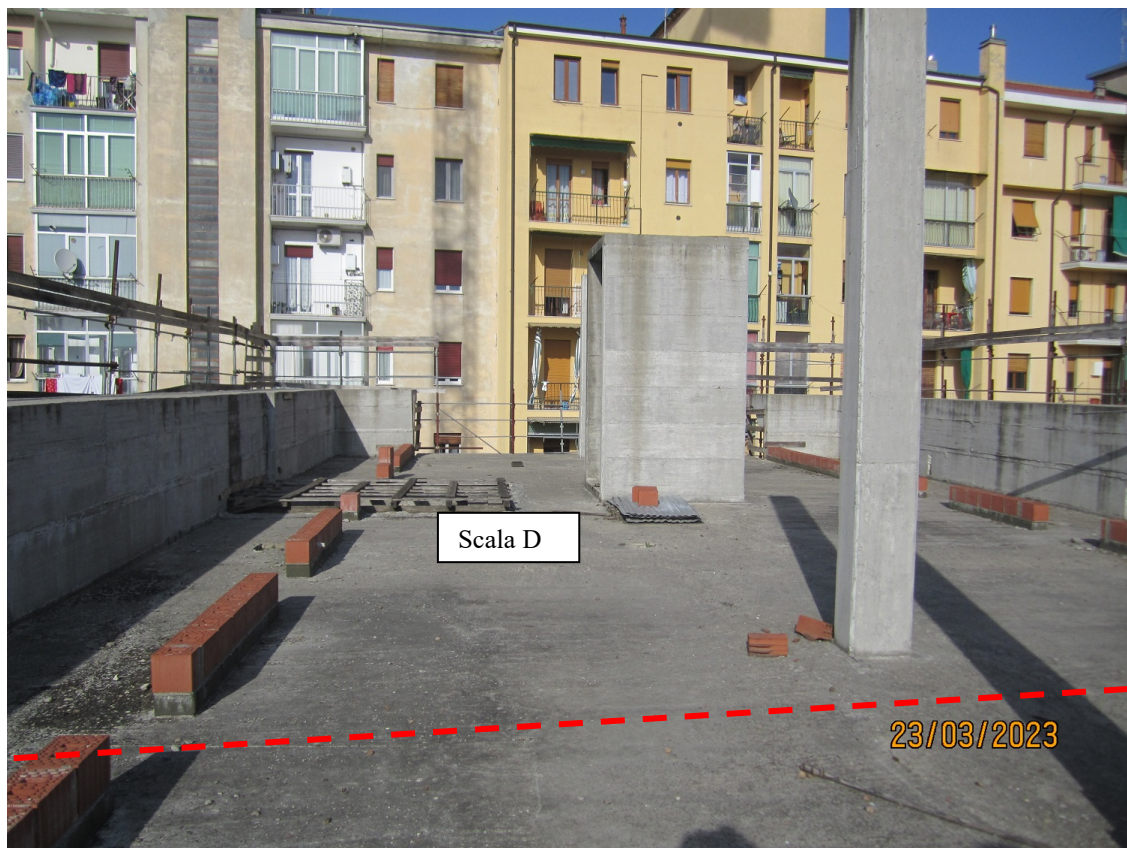


FOTO 15

La palazzina "B" e' tutt'ora priva della copertura. Nel sottotetto sono previsti due alloggi a mansarda per la scala D oggetto di esecuzione (e due per la scala E).

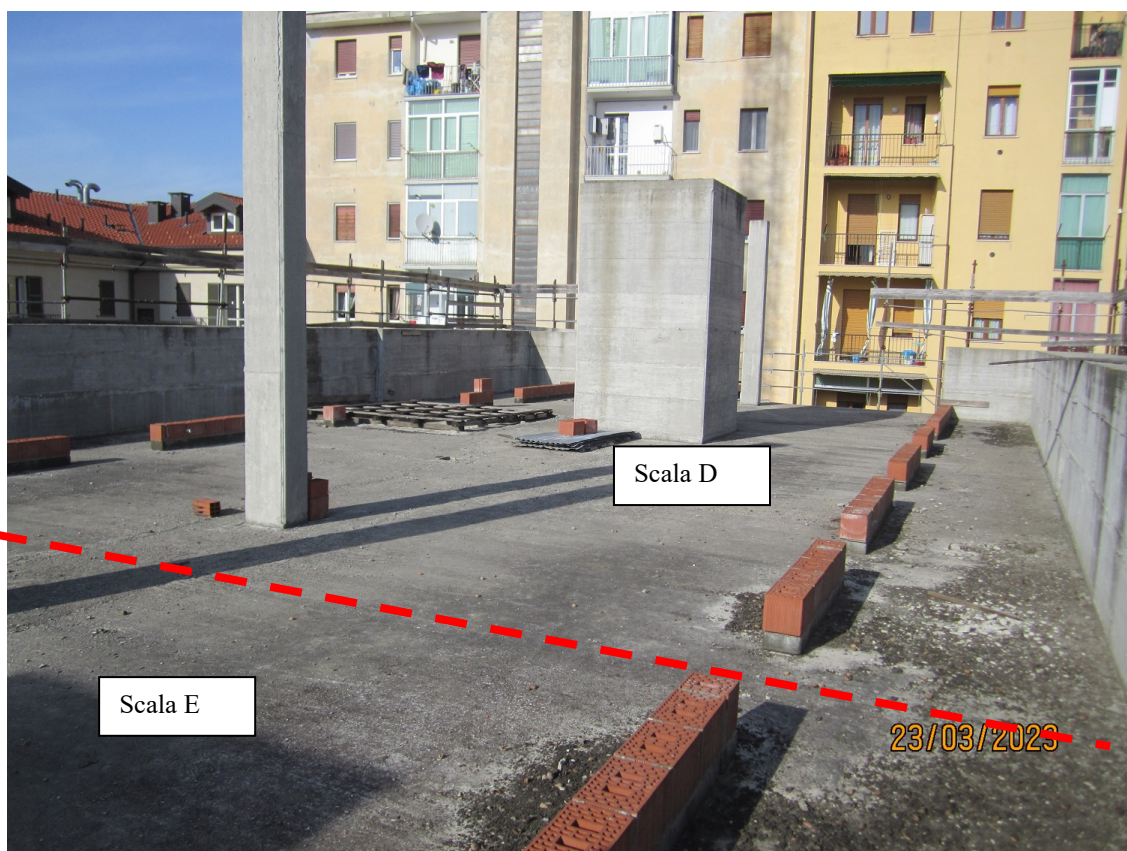


FOTO 16

Altra vista del solaio del piano sottotetto della palazzina "B". Visibile il volume del vano ascensore della scala D, oggetto di esecuzione. La copertura, totalmente mancante, e' prevista in legno lamellare.





Scala D, in esecuzione

Ritrovato archeologico a vista
al secondo piano interrato

23/03/2023

FOTO 17

Il cortile comune tra la palazzina "A", ultimata (sulla dx) e la palazzina "B", in corso di costruzione.



Accesso alla scala E della palazzina "B"

Accesso alla scala D (in esecuzione) della
palazzina "B"

23/03/2023

FOTO 18

I due accessi pedonali alla palazzina "B" attraverso gli androni al piano terra della palazzina "A" su via Emilia, sostanzialmente ultimata.





FOTO 19

Il cortile comune tra le due palazzine del complesso immobiliare, nella parte antistante la palazzina “B” in corso di costruzione, su cui insiste anche la grossa gru che emerge dalla quota del secondo piano interrato.



FOTO 20

Al cortile comune interno tra le due palazzine si accede per motivi di servizio ed emergenza con passo carraio “a raso” regolato da cancello su via Emilia. Il locale caldaia indicato in primo piano sulla dx e’ unico per le due palazzine.



COMUNE DI TORTONA

PLANIMETRIA CATASTALE E DI P.R.G.

Il Tecnico C.T.U.

Arch. FRANCO CIPARELLI – Tortona via Gudla n. 1

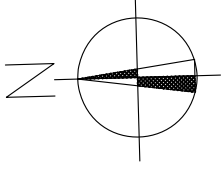
UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE



COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI IL FABBRICATO IN ESECUZIONE E' PARTE INTEGRANTE



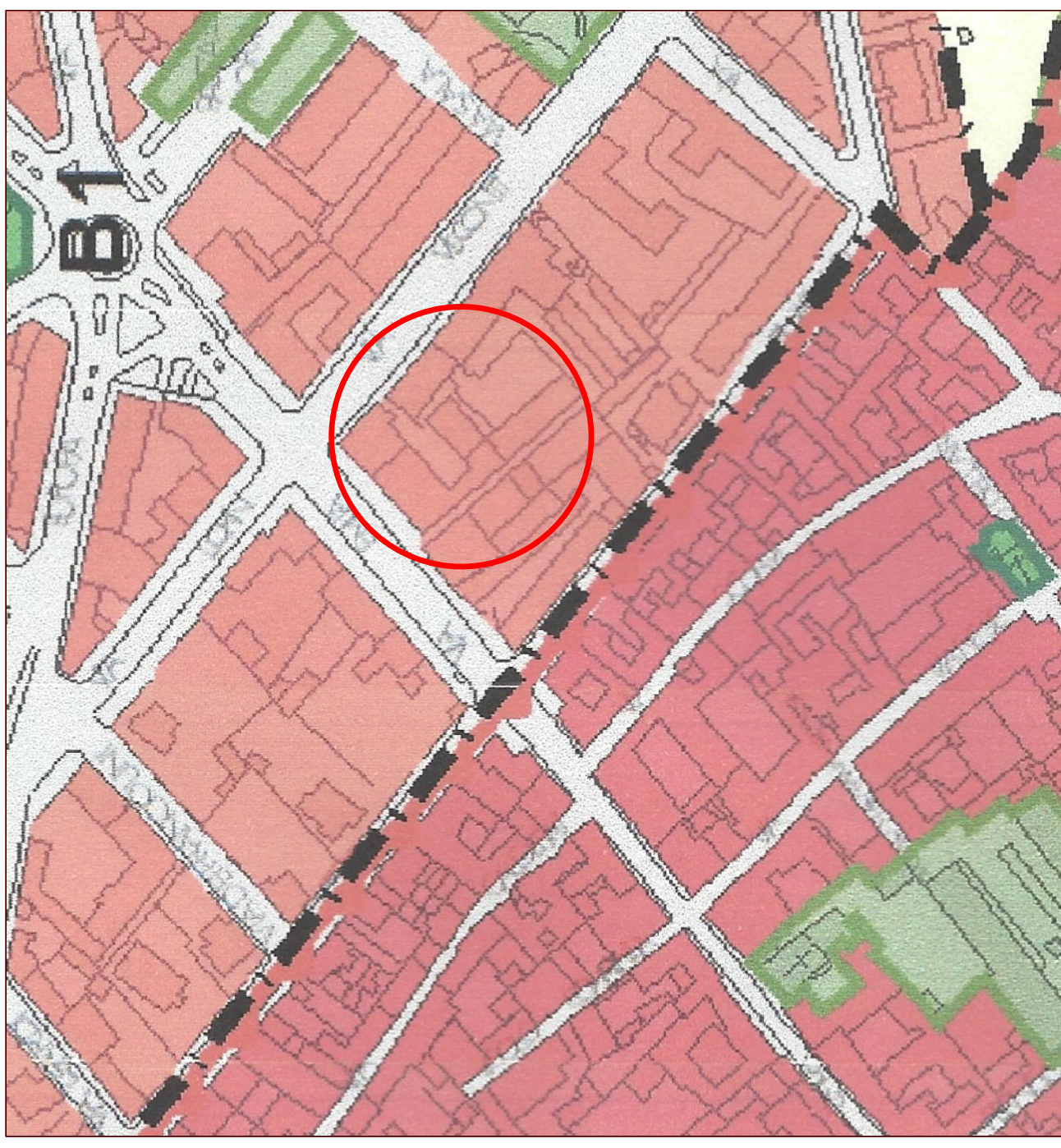
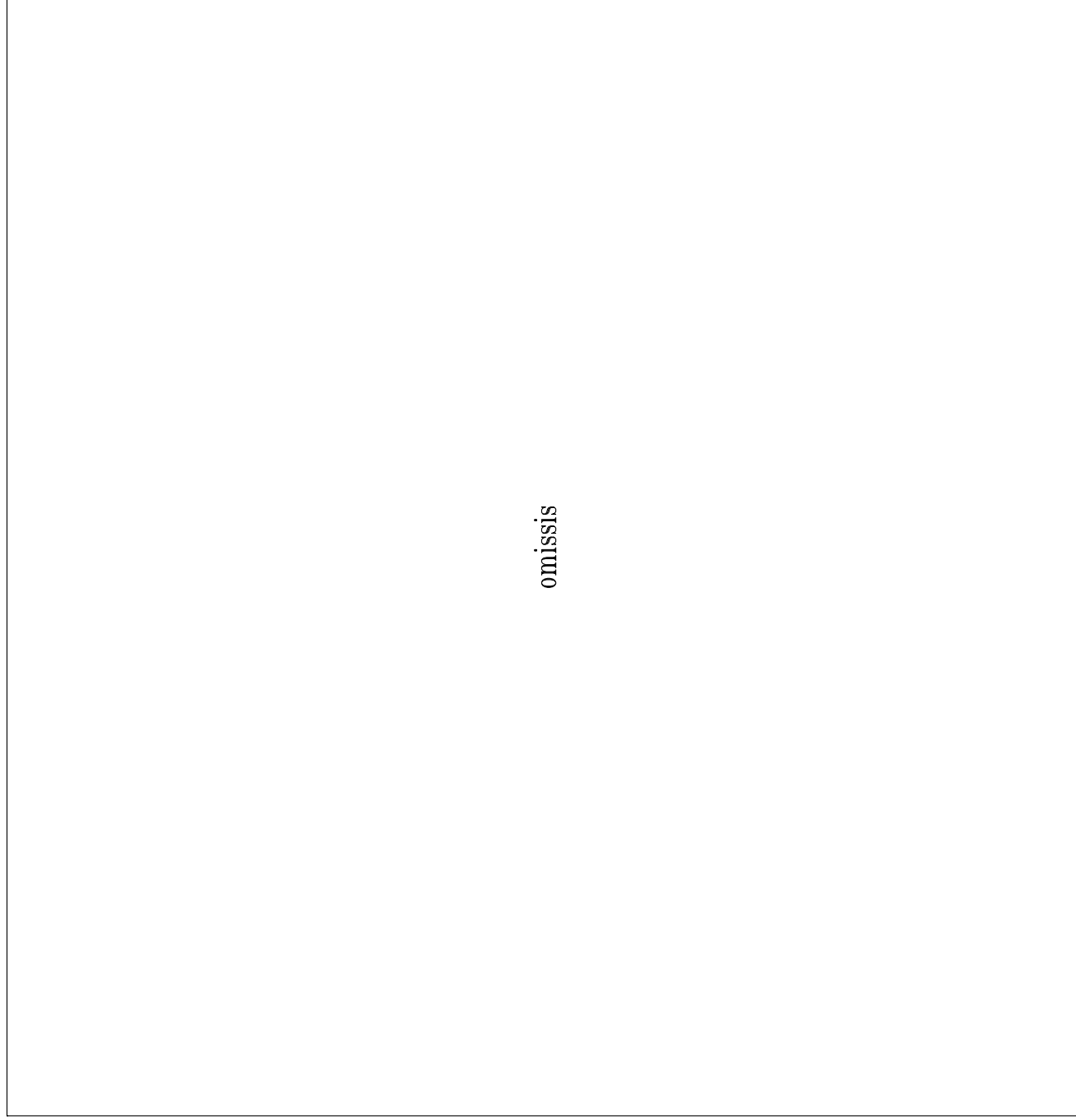
PLANIMETRIA CATASTALE

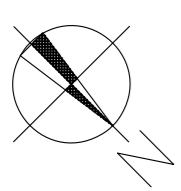


STRALCIO VIGENTE P.R.G.

Zona Residenziale "B1" (art. 15 N. di A.) già Zona Residenziale R5

F. ** – Mapp. **** (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE)





PORZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE

DELIMITAZIONE CATASTALE

SEZ.

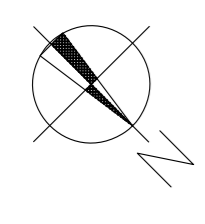
SEZ.

VIA RINAROLO

VIA U. VISCONTI

VIA EMILIA





PORZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE

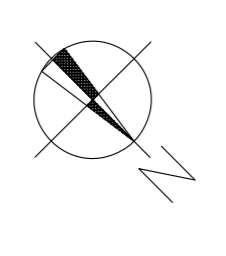
DELIMITAZIONE CATASTALE



VIA U. VISCONTI

VIA RINAROLO

VIA EMILIA



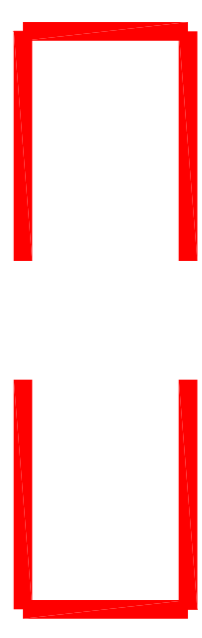
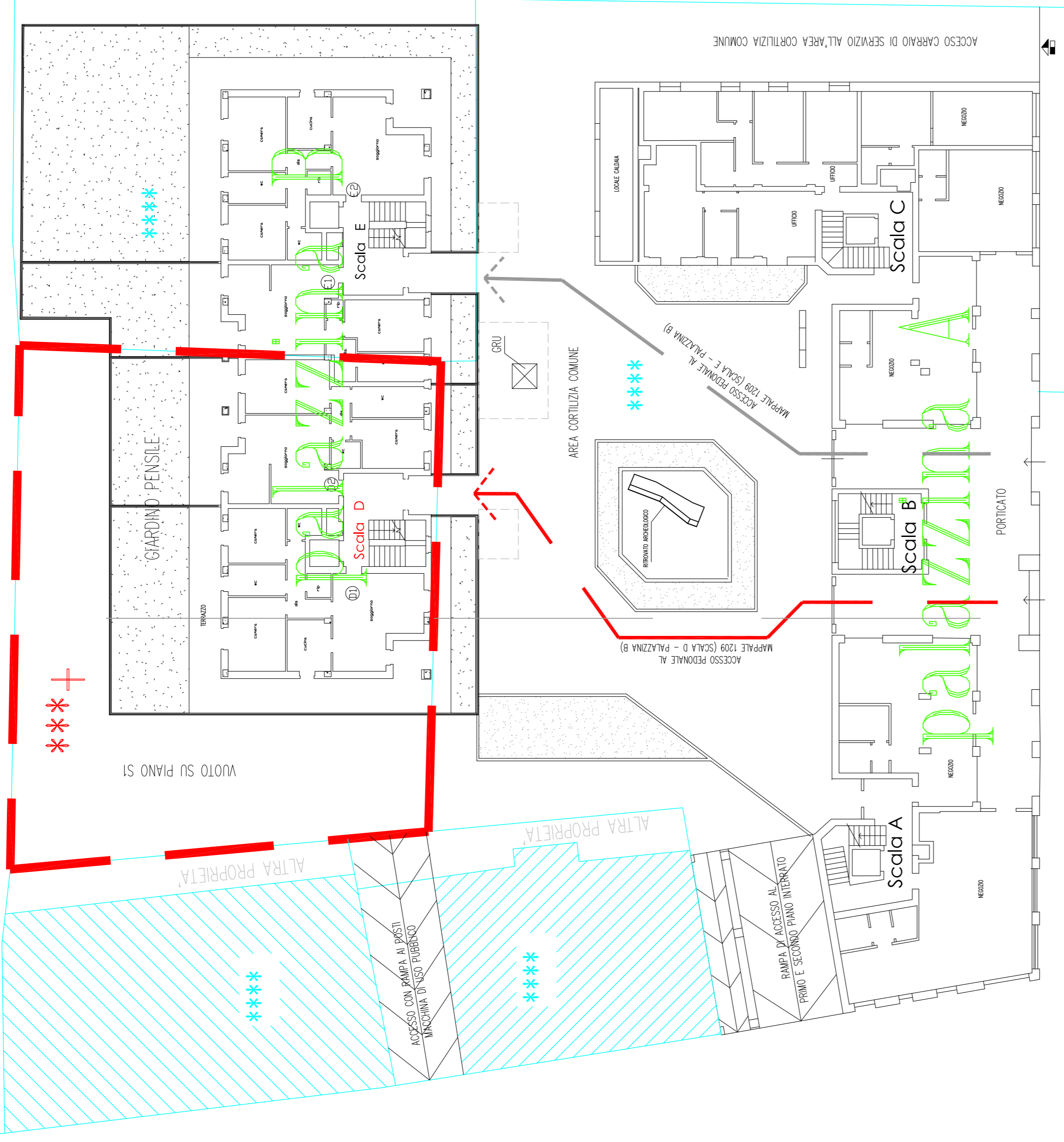
VIA RINAROLO

VIA EMILIA

VIA U. VISCONTI

SEZ.

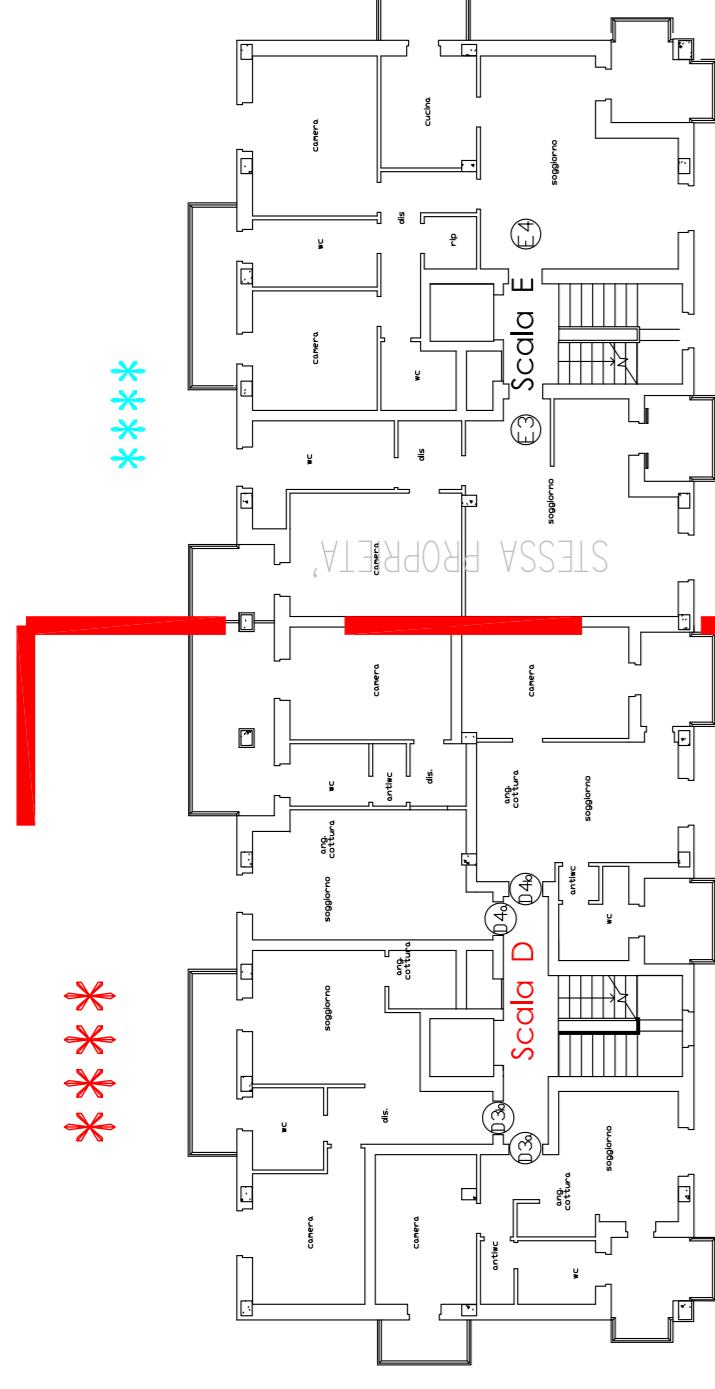
SEZ.



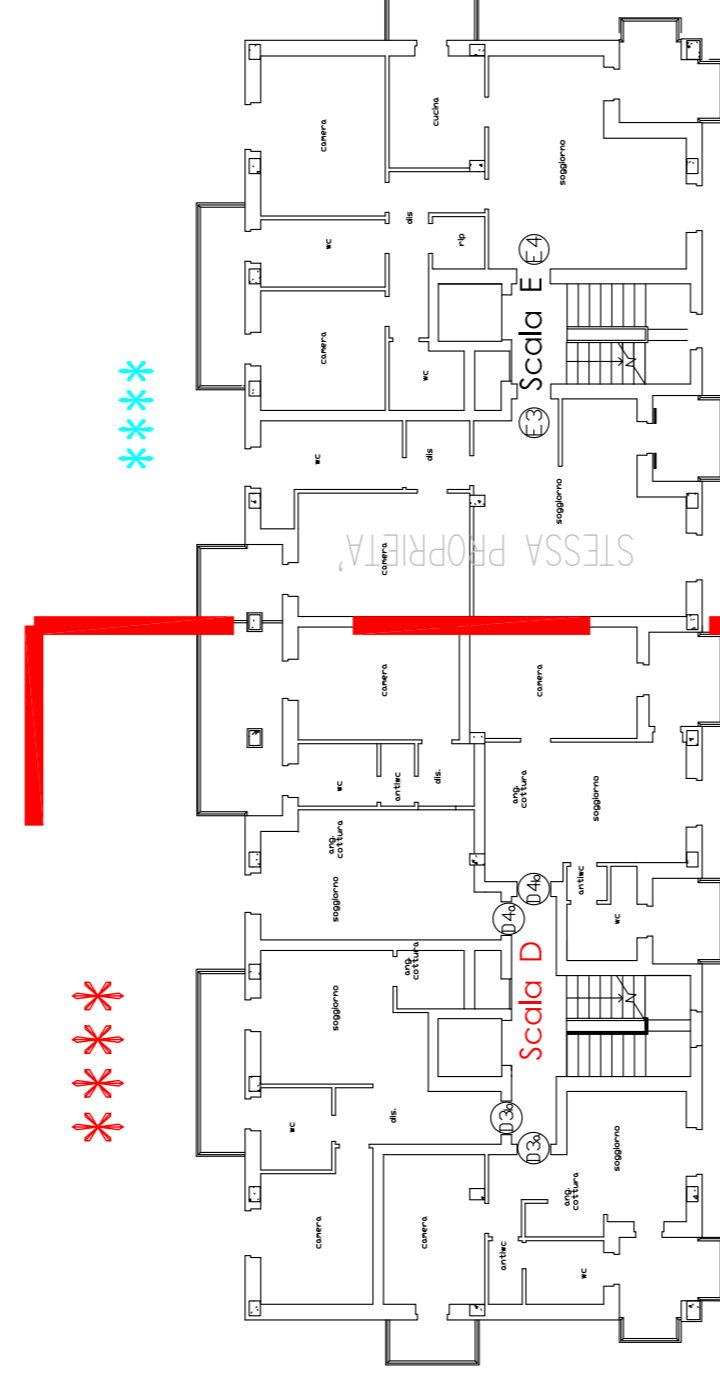
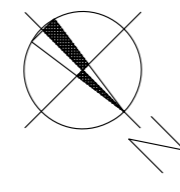
PORZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE

DELIMITAZIONE CATASTALE

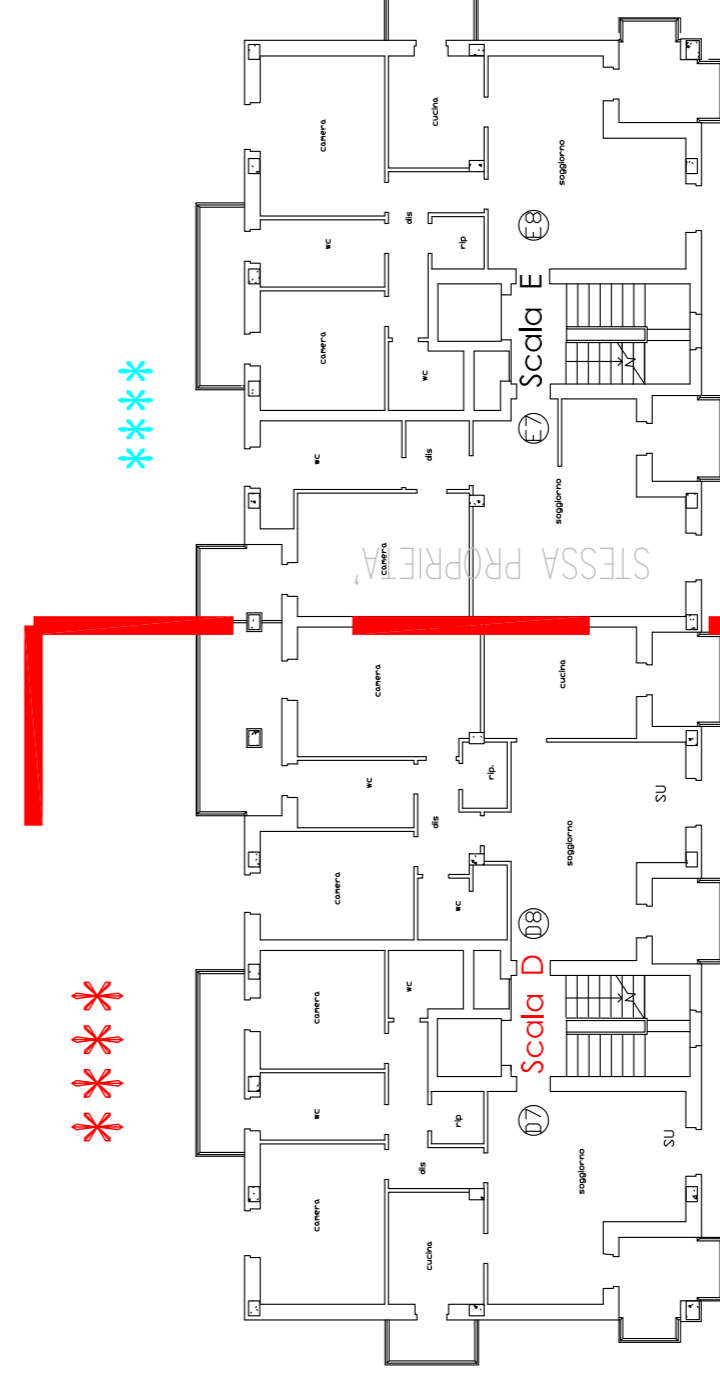
POREZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE



PALAZZINA B - PIANO PRIMO



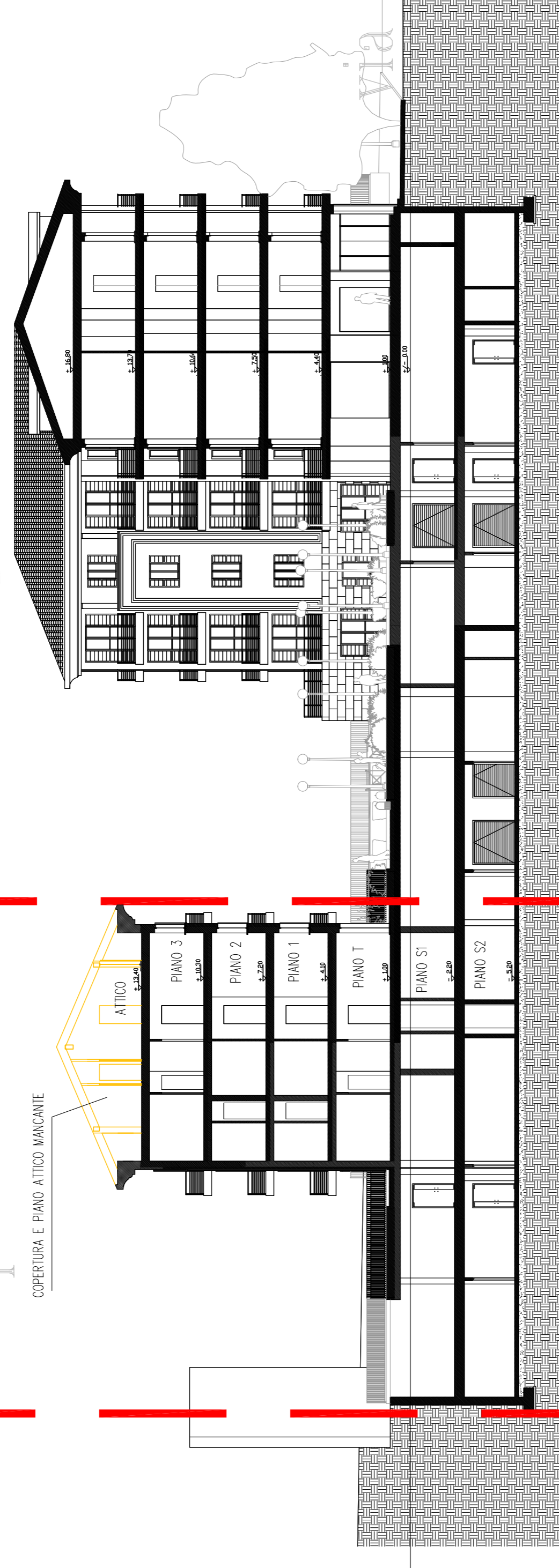
PALAZZINA B - PIANO SECONDO



PALAZZINA B - PIANO TERZO

palazzina B

palazzina A



SEZIONE

COMPUTO SUPERFICI IMMOBILE MAPP. ****

SUPERFICIE AD ABITAZIONE	lordi mq.	835
TERRAZZI E BALCONI	mq.	200
GIARDINI PENSILI	mq.	120
GARAGES E SERVIZI (Piani S1 e S2)	lordi mq.	1200