
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **1/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Enrico Balduzzi
Codice fiscale: BLDNRC61L20A182Z
Studio in: Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio
Telefono: 0131857135
Email: enricobalduzzi@virgilio.it
Pec: enrico.balduzzi@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS con sede in Tortona (AL), foglio 70, particella 349, indirizzo Via Postumia, piano T-1, comune Tortona, categoria D/7, rendita € 4.506,00

2. Stato di possesso

Bene: Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile Registrato a Tortona il 31/01/2012 ai nn.268 serie 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2023 Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, GOMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 199.000,00

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via Postumia

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 18-01-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Postumia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Tortona (AL), foglio 70, particella 349, indirizzo Via Postumia, piano T-1, comune Tortona, categoria D/7, rendita € 4.506,00

Confini: a Nord il Mappale 337 del Foglio 70, ad Est la Strada Comunale, a Sud il Mappale 340 del Foglio 70 ed ad Ovest la Via Postumia

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risulta aggiornata dagli interventi di cui alla S.C.I.A. del prot. 29181 del 12.12.2012.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale

Presentazione variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile Registrato a Tortona il 31/01/2012 ai nn.268 serie 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 14/11/2003 ai nn. 251278/24570; Iscritto/trascritto a Tortona in data 21/11/2003 ai nn. 4059/729; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 320.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di condanna; Iscritto/trascritto a Tortona in data 19/06/2019 ai nn. 1951/212; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 138.668,44; Note: La presente iscrizione grava anche su altri beni di proprietà della ditta OMISSIS

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 14/12/2022 ai nn. 4163/3045; Note: Il presente pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della ditta OMISSIS

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 11/01/2023 ai nn. 63/50.

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 21/04/2023 ai nn. 1164/900; Note: Il presente pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della ditta OMISSIS

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 14/11/2003 ai nn. 251278/24570; Iscritto/trascritto a Tortona in data 23/08/2023 ai nn. 2697/260; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 320.000,00; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE -Precedente iscrizione n. reg particolare 729 del 21.11.2003. La presente iscrizione grava anche su altri beni di proprietà della ditta OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario per intero dal 06/06/2000 al 14/11/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 06/06/2000, ai nn. 213727/19843; trascritto a Tortona, in data 26/06/2000, ai nn. 2045/1408.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietaria per intero dal 14/11/2003 al 14/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 14/11/2003, ai nn. 251277/24569; trascritto a Tortona, in data 21/11/2003, ai nn. 4057/2876.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietaria per intero dal 14/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 14/12/2005, ai nn. 270778/27890; trascritto a Tortona, in data 03/01/2006, ai nn. 27/17.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 228/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2001 al n. di prot. 24766

Rilascio in data 21/08/2001 al n. di prot. 228/2001

Abitabilità/agibilità in data 03/11/2003 al n. di prot. 123/2003

Numero pratica: 24/03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Formazione di recinzione

Oggetto: realizzazione di recinzione

Presentazione in data 15/01/2003 al n. di prot. 1561

Numero pratica: 509

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Modifiche delle distribuzioni interne e modifica della partizione dei serramenti esterni

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 14/04/2003 al n. di prot. 509

Abitabilità/agibilità in data 03/11/2003 al n. di prot. 123/2003

Numero pratica: 99/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di una insegna luminosa bifacciale

Oggetto: installazione insegna

Presentazione in data 14/04/2003 al n. di prot. 14629
 Rilascio in data 16/05/2003 al n. di prot. 99/2003

Numero pratica: 30547
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Ristrutturazione fabbricato industriale
 Oggetto: opere di ristrutturazione
 Presentazione in data 12/10/2007 al n. di prot. 30547
 Abitabilità/agibilità in data 14/11/2008 al n. di prot. 112/2008

Numero pratica: 29181
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Interventi di manutenzione straordinaria
 Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 12/12/2012 al n. di prot. 29181

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta presentata la fine lavori e la successiva richiesta di agibilità in merito alle opere edilizie di cui alla S.C.I.A. presentata in data 12.12.2012 al prot. n. 29181

Regolarizzabili mediante: Presentazione fine lavori e richiesta di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Interventi di cui alla S.C.I.A. presentata in data 12.12.2012 al prot. n. 29181

Stesura fine lavori e richiesta di agibilità: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C. vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	D1 - Aree Industriali consolidate e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Indice di copertura (IC) = non superiore al 50% della S.F.
Altezza massima ammessa:	m 12,00 f.t.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

Capannone ad uso artigianale elevato in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale, composto da un ingresso, un locale ad uso archivio ed un locale ad uso ripostiglio con servizi igienici, uno spogliatoio con servizi igienici, due laboratori ed un ampio deposito al piano terreno, due locali ad uso ufficio, una sala riunioni, due ripostigli ed un servizio igienico al primo piano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01392500060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **534,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,70 a 4,65 al piano terra e 2,95 al piano primo

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: **copponi in c.a. prefabbricato** condizioni: **sufficienti**

Scale tipologia: **a tre rampe** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a. prefabbricato** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a. prefabbricato** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **metallo** apertura: **elettrica** condizioni: **discrete**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **discrete**
Riferito limitatamente a: locali archivio, spogliatoio e servizi al piano terra e locali al piano primo

Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **u-glass** condizioni: **discrete**
Riferito limitatamente a: deposito al piano terra

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discreti**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento** condizioni: **da sistemare**

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati con rifinitura a ghiaietto** condizioni: **discrete**

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **discreta**
Riferito limitatamente a: locali archivio e spogliatoio al piano terra e locali al piano primo

Pavim. Interna materiale: **laminato** condizioni: **discreta**
Riferito limitatamente a: locali laboratorio e deposito al piano terra

Plafoni materiale: **pannelli in cartongesso** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **servizi igienici** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **discreto**

Scale posizione: **a tre rampe** rivestimento: **marmo** condizioni: **discrete**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **dichiarazione di conformità**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **termosifoni in acciaio e termoconvettori autonomi**
conformità: **dichiarazione di conformità****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia alimentata a gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porzione destinata ad archivio, ripostiglio e servizi al piano terra	sup linda di pavimento	135,00	1,00	135,00
porzione destinata a laboratori e deposito al piano terra	sup linda di pavimento	264,00	1,00	264,00
locali al piano primo	sup linda di pavimento	135,00	1,00	135,00
		534,00		534,00

Pertinenze

A1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona ;Uffici del registro di Tortona ;Ufficio tecnico di Tortona ;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 200.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
porzione destinata ad archivio, ripostiglio e servizi al piano terra	135,00	€ 400,00	€ 54.000,00
porzione destinata a laboratori e deposito al	264,00	€ 350,00	€ 92.400,00

piano terra			
locali al piano primo	135,00	€ 400,00	€ 54.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 200.400,00	
Valore corpo		€ 200.400,00	
Valore Pertinenze		€ 0,00	
Valore complessivo intero		€ 200.400,00	
Valore complessivo diritto e quota		€ 200.400,00	

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	534,00	€ 200.400,00	€ 200.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
arrotondamento	€ 100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 199.000,00
---	--------------

Allegati

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visura catastale
- all. 3 estratto di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetria catastale
- all. 5 tavola grafica
- all. 6 visure ipotecarie

Data generazione:

19-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Balduzzi