



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro



gravante sul compendio immobiliare
di proprietà di **sito in PONTECURONE (AL).**



N° Gen. Rep. **156/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
20/03/2025 ore 12:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO



Esperto alla stima: Geom. Arpe Paolo
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona
Telefono: 0131862238 - 3482593065
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene:

VIA DON LUIGI ORIONE S.N.C. – VIA DANTE ALIGHIERI S.N.C.

PONTECURONE (AL) – C.A.P. 15055

(ALLEGATI: N. 1 – stradario; N. 2 – estratto aggiornato della mappa catastale)

Lotto: UNICO

Categoria catastale:

Unità in corso di costruzione [F3]

Intestazione:

sede in Tortona (AL) –

Proprietà 1/1

Unità immobiliare:

Catasto Fabbricati – Comune di PONTECURONE – Provincia di Alessandria

Foglio 16, Particella 2292, Subalterno 1

Variazione del 15/11/2024 – Pratica n. AL0123854 in atti dal 18/11/2024 – UNITA' AFFERENTI
EDIFICATE SU AREA URBANA

Indirizzo: VIA DON LUIGI ORIONE S.N.C. – VIA DANTE ALIGHIERI S.N.C.

Piano T-1-2-S1

categoria F/3, classe ---, consistenza ---, superficie ---; rendita ---

La Particella 2292 trova, altresì, corrispondenza a Catasto Terreni al Foglio 16 Particella 2292
quale ente urbano di ettari (zero), are (12), centiare 61.

(ALLEGATI: N. 3, 4 – visure catastali; N. 5 - variazione catastale in atti dal 18/11/2024).

2. Stato di possesso

LIBERO

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Nella relazione tecnica di asseverazione allegata alla S.C.I.A. del 11/03/2015 prot. 1409 è
precisato che l'intervento soddisfa il requisito della visitabilità.

4. **Creditori Iscritti**

*

5. **Comproprietari**

NESSUNO.

6. **Misure Penali**

7. **Continuità delle trascrizioni**

SI

8. **Prezzo**

Bene:

VIA DON LUIGI ORIONE S.N.C. – VIA DANTE ALIGHIERI S.N.C.
PONTECURONE (AL) – C.A.P. 15055

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: **870.000,00 Euro**



Beni in Comune di **PONTECURONE (AL)**
VIA DON LUIGI ORIONE S.N.C. – VIA DANTE ALIGHIERI S.N.C.

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI
Data di presentazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE [F/3]
VIA DON LUIGI ORIONE S.N.C. – VIA DANTE ALIGHIERI S.N.C.
PONTECURONE (AL) – C.A.P. 15055



Quota e tipologia del diritto
piena proprietà 1/1



sede: Tortona (AL)

Allegati NN. 5, 6, 11

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di PONTECURONE – Provincia di Alessandria

Foglio 16, Particella 2292, Subalterno 1

Indirizzo: VIA DON LUIGI ORIONE S.N.C. – VIA DANTE ALIGHIERI S.N.C.

Piano T-1-2-S1

categoria **F/3**, classe ---, consistenza ---, superficie ---; rendita ---

La Particella 2292 trova, altresì, corrispondenza a Catasto Terreni al Foglio 16 Particella 2292 quale ente urbano di ettari (zero), are (12), centiare 61.

Derivante da: Variazione del 15/11/2024 – Pratica n. AL0123854 in atti dal 18/11/2024 – UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA.

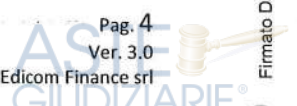
Millesimi di proprietà di parti comuni: ---.

Confini: Via Don Luigi Orione, Via Dante Alighieri, le Particelle 2293, 2294, 2278, 58, 2273 (ALLEGATO N. 2 – estratto della mappa catastale).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA.
(ALLEGATO N. 5 – variazione catastale).

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE





2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile è ubicato in angolo tra Via Dante Alighieri e Via Don Orione nel Comune di Pontecurone (AL), paese di circa 3.500 abitanti, situato a metà strada tra la città di Tortona (AL) e la città di Voghera (PV).

Caratteristiche zona: centro abitato.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi pubblici limitati.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: ---.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: ---.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: Casa natale di San Luigi Orione, Chiesa di Santa Maria Assunta (citata nel XII secolo).

Principali collegamenti pubblici: il paese è attraversato in senso ovest-est dalla SS 10 Padana Inferiore; dall'abitato dipartono anche la SP 93 Pontecurone-Castelnuovo Scrivia, la SP 96 Pontecurone-Rivanazzano, la SP 97 Pontecurone-Volpedo e la SP 98 Pontecurone-Viguzzolo.

Pontecurone è dotata di una stazione ferroviaria posta lungo la linea Alessandria-Piacenza e Milano-Genova.

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1	ISCRIZIONE CONTRO	
	IPOTECA VOLONTARIA	
	Iscritta in data 17/04/2008 – Registro Particolare 242, Registro Generale 1463	
	In forza di:	
	ATTO DI CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/04/2008 – rep. 92391/28163	
	Notaio Muzio Emilio di Voghera	
	A FAVORE	
A		
	somma	Euro 5.000.000,00
	capitale	Euro 2.500.000,00
	CONTRO	
B	sede in Tortona (AL) –	
	BENI IMMOBILI	
	Pontecurone (AL) – via Dante Alighieri	
	Catasto Fabbricati	
	Foglio 16	
	Mapp. 60 subb. 1-2 / Mapp. 61 subb. 1-2 / Mapp. 67 subb. 1-2 / mapp. 66 subb da 1 a 9 / mapp. 1411 subb. 1-2-3 / Mapp. 1412 subb. 1-2	
	Catasto Terreni	
	Foglio 16	
	Mapp. 62-68-827-63-67/1.	
	DIRITTO	
	Quota intera della proprietà	



ANNOTAZIONI		
297	05/06/2009	Erogazione parziale (quietanza per euro 1.275.000,00 – ricevuti).
298	05/06/2009	Riduzione di somma (per la complessiva somma di euro 3.720.000,00 di cui capitale euro 1.860.000,00).
299	05/06/2009	Restrizione di beni (riguarda mapp. 2294 e 2293).
239	26/04/2013	Riduzione di somma (capitale da euro 1.860.000,00 a euro 1.530.000,00).
240	26/04/2013	Erogazione a saldo (quietanza per euro 32.000,00 – ricevuti).
97	19/03/2014	Atto di proroga di periodo di utilizzo di finanziamento con garanzia ipotecaria e modifica condizioni (variazione tasso di interesse).

2	TRASCRIZIONE CONTRO
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINE DI MODIFICA DI ESECUZIONE DI MISURA CAUTELARE REALE	
Trascrizione in data 10/03/2016 – Registro Particolare 484, Registro Generale 643	
In forza di ATTO GIUDIZIARIO del 29/02/2016 – rep. 7680/2015	
Tribunale di Milano – sezione G.I.P.	
A FAVORE	
A	Demanio dello Stato Sede in Roma 80193210582
CONTRO	
B	
BENI IMMOBILI	
Pontecurone (AL) – via Dante Alighieri	
Catasto Fabbricati	
Foglio 16 Mapp. 2292 – mq 1261 – piano T	
DIRITTO	
Quota intera della proprietà	

3	TRASCRIZIONE CONTRO
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE	
Trascrizione in data 23/03/2022 – Registro Particolare 696, Registro Generale 950	
In forza di ATTO GIUDIZIARIO del 01/03/2022 – rep. 3991	
Corte d'Appello II Sezione Penale di Milano	
A FAVORE	
A	
B	
C	
CONTRO	
D	
BENI IMMOBILI	
Pontecurone (AL) – via Dante Alighieri	
Catasto Fabbricati	
Foglio 16 Mapp. 2292 – cat. F/1 – mq 1261 – piano T	
DIRITTO	
Quota intera della proprietà	
ANNOTAZIONI	

n. 384 del 21/07/2022 – sentenza condanna esecutiva
n. 236 del 08/06/2023 – sentenza condanna esecutiva

ALLEGATO N. 13 – visura ipotecaria aggiornata al 23/01/2025.

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: nella relazione tecnica di asseverazione allegata alla S.C.I.A. del 11/03/2015 prot. 1409 è precisato che l'intervento soddisfa il requisito della visitabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Prestazione Energetica: ---.

Indice di prestazione energetica: ---.

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

Avvertenze ulteriori: ---.

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

Titolare/Proprietario 1 (attuale):

sede a Tortona –
società proprietaria dal 27/12/2007 sino ad oggi.
In forza di:

- Atto di VENDITA del 27/12/2007

Notaio Muzio Emilio – Voghera

Repertorio n. 92202/27999

Trascritto a Tortona in data 11/01/2008 – Registro Particolare 56, Registro Generale 89.

Per acquisto da nato a Voghera (PV) il

Titolare/Proprietario 2:

Al suddetto nato a Voghera (PV) il i beni in oggetto risultano
pervenuti in forza di:

Atto di DONAZIONE E DIVISIONE del 09/03/2006

Notaio Muzio Emilio – Voghera, Repertorio n. 90516/26746

Trascritto a Tortona in data 17/03/2006 ai nn. 1080/695 ed ai nn. 1081/696

Anteriormente al ventennio:

Atto di DIVISIONE del 27/12/1995

Notaio Muzio Emilio – Voghera - Repertorio n. 77296/19538

Trascritto a Tortona in data 18/01/1996 ai nn. 277/232

Denuncia di SUCCESSIONE (n. 81 – vol. 727 - Ufficio del Registro di Tortona) in morte di

nato a Bobbio (PC) il _____, deceduto il _____
Trascritta in data 13/05/1996 ai nn. 1576/1241

Denuncia di SUCCESSIONE n. 41 – vol. 728 - Ufficio del Registro di Tortona
Trascritta in data 13/05/1996 ai nn. 1577/1242

Non risulta trascritta accettazione di eredità

Continuità delle trascrizioni: SI
(non risulta trascritta accettazione di eredità di _____, ma il decesso è avvenuto in data anteriore al ventennio; possibilità comunque di ripristino con effetto retroattivo ai sensi dell'art. 2650, II comma).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica 1: Prot. N. 5915 del 05/12/2007
Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 67

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale e di un fabbricato a destinazione commerciale in attuazione al Piano di Recupero ad iniziativa private approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 19/09/2007 (convenzione a rogito Notaio Muzio di Voghera del 18/10/2007 – rep 92028/27868; iscritta in data 24/10/2007 nn. 4463/2729).

Oggetto: nuova costruzione.

Allegato 10.1

Numero pratica 2: Prot. N. 1320 del 20/03/2009

Intestazione: _____ in qualità di Amministratore Unico della Società _____
con sede legale in Tortona (AL) – c.f.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 9

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale e di un fabbricato a destinazione commerciale in attuazione al Piano di Recupero ad iniziativa private approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 19/09/2007

Oggetto: VARIANTE A D.I.A. n. 67 del 05/12/2007.

Allegato 10.2

Numero pratica 3: Prot. N. --- del 13/03/2012

Intestazione: _____ in qualità di Amministratore Unico della Società _____
con sede legale in Tortona (AL) - c.f.

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 7

Per lavori: Opere di modifica interna.

Oggetto: VARIANTE A D.I.A. n. 67 del 05/12/2007 e succ. D.I.A. in variante n. 1320 del 20/03/2009.

Allegato 10.3

Numero pratica 4: Prot. N. --- del 11/03/2015

Intestazione: _____ in qualità di Amministratore Unico della Società _____ con
sede legale in Milano (MI) - c.f.

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 6

Per lavori: Opere di modifica interna.

Oggetto: VARIANTE A D.I.A. n. 67 del 05/12/2007 e successive varianti D.I.A. n. 1320 del 20/03/2009 e S.C.I.A. n. 7 del 13/03/2012.

Allegato 10.4

7.1 Conformità edilizia:**Unità in corso di costruzione [F3]**

Dal raffronto tra l'attuale stato di fatto ed il progetto denunciato/segnalato al Comune sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel PIANO INTERRATO/BOX 9 (Allegati NN. 11.1 e 12.1)

- demolizione di parete interna (porzioni);
- demolizione di solaio (porzione del soffitto);
- realizzazione di scala interna in cemento armato per il collegamento con il piano superiore;
- formazione di pareti interne per delimitare la scala e per la realizzazione di un vano di disimpegno.

Nel PIANO TERRA/ALLOGGIO "A2" (Allegati NN. 11.2 e 12.2)

- realizzazione di scala interna in cemento armato per il collegamento con il piano inferiore;
- trasformazione di una finestra in porta d'ingresso verso Via Don Luigi Orione, mediante demolizione di parapetto in muratura.

Regolarizzabili mediante: SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - art 37 DPR 380/2001 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare:

- realizzazione di scala interna per il collegamento diretto tra piano interrato (BOX 9) e piano terra con il piano superiore (ALLOGGIO "A2");
- formazione di pareti interne;
- trasformazione di una finestra in porta d'ingresso verso Via Don Luigi Orione (ALLOGGIO "A2").

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

SPESE TECNICHE PER IL PROGETTO/S.C.I.A. (lorde): € 2.000,00

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA - SPESE TECNICHE (lorde): € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.532,00

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

7.2 Conformità urbanistica:**Unità in corso di costruzione [F3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 10 - 2313 del 21/07/2011
Zona omogenea:	Residenziale R1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI
ALLEGATO DI RIFERIMENTO N. 6	

Nei CALCOLI PLANIVOLUMETRICI allegati al progetto della D.I.A. n. 67 del 05/12/2007 (prot. 5915), il quale prevedeva la costruzione del fabbricato residenziale in argomento, ma anche la costruzione di un fabbricato commerciale (attuale supermercato GULLIVER), è stato precisato quanto segue:

EDIFICIO RESIDENZIALE	
VERIFICA SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO	671,76 mq
VERIFICA VOLUME	La riedificazione dei nuovi organismi edilizi avviene entro i limiti della volumetria preesistente.
p. terra e primo	4.051,98 mc
piano secondo	678,18 mc
sottotetto	197,59 mc
TOTALE VOLUME RESIDENZIALE	4.927,75 mc
VOLUME RESIDUO	16,88 mc
9.114,35 mc ¹ - (4.927,75 + 4.169,72 ²) mc	
¹ volume preesistente	
² volume commerciale	
VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO	-----
Superficie richiesta	493,00 mq
Box interrati con corsia	640,49 mq

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

=====

Descrizione: **Unità in corso di costruzione [F3]**

Il bene immobile è costituito da un ampio fabbricato residenziale e da un'area interna scoperta (cortile comune e spazi già suddivisi con bassi muretti in cemento armato, quali pertinenze esclusive degli alloggi nel piano terra).

L'accesso può essere praticato attraverso:

due ingressi carrai in Via Dante Alighieri (uno è diretto e conduce al piano interrato; l'altro è indiretto perché occorre transitare nel parcheggio dell'adiacente supermercato);

- un ingresso pedonale in Via Dante Alighieri;
- due ingressi pedonali in Via Don Orione;
- un ingresso da botola interrata in Corso Don Orione per raggiungere la centrale termica comune.

Il fabbricato è suddiviso in due scale (A e B) ed è costituito dalle unità immobiliari precisate nella tabella sottostante:

PIANO		DESTINAZIONE	N° UNITA' IMMOBILIARI
INTERRATO	-----	AUTORIMESSE per n. 1 posto auto da int. 1 a int. 7; int. 10	8
	-----	AUTORIMESSA per n. 2 posti auto int. 9; da int. 11 a int. 16	7
	scala A	CANTINE	6
	scala B	CANTINE	11
TERRA	scala A	APPARTAMENTI	2
	scala B	APPARTAMENTI	5
PRIMO	scala A	APPARTAMENTI	2
	scala B	APPARTAMENTI	5
SECONDO	scala A	APPARTAMENTI	2
	scala B	LOCALI DI SGOMBERO da collegare con scala interna agli appartamenti sottostanti (piano 1°)	5

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- piena proprietà

Cod. Fiscale:

- sede Tortona (AL)

Eventuali comproprietari: nessuno.

SUPERFICIE	-----
PIANO INTERRATO	1.013,00 mq
	785,00 mq (al netto dello spazio di manovra)
PIANO TERRA	658,00 mq

Aree esterne esclusive per alloggi del P.T.	198,00 mq
Cortile	250,00 mq
PIANO PRIMO	658,00 mq
Balconi	38,00 mq
PIANO SECONDO	-----
alloggi – scala A	226,00 mq
balconi degli alloggi – scala A	18,00 mq
sottotetti – scala B	436,00 mq
PIANI	S1-T-1°-2°
ALTEZZE INTERNE	-----
INTERRATO	2,65 m
TERRA	2,70 m
PRIMO	2,70 m
SECONDO – scala A	2,70 m
L'EDIFICIO È STATO COSTRUITO CON INIZIO LAVORI DAL	Periodo 2007/2008 1^ D.I.A. n. 67 del 05/12/2007
FINE LAVORI	LAVORI NON ULTIMATI; UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE.
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE	MEDIOCRE

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'iter per la realizzazione del complesso immobiliare era stato avviato nell'anno 2007 e l'ultimo provvedimento edilizio è dell'anno 2015; nello stesso anno risulta che la costruzione sia stata sospesa.

Gli anni di abbandono/vetustà sono circa dieci.

OPERE ESISTENTI (strutture, finiture, impianti))

- Strutture portanti da terra a tetto.
- Tamponamenti perimetrali (coibentazione non valutabile/rilevabile).
- Solai in laterocemento (coibentazione e/o isolamento acustico non valutabili/rilevabili).
- Copertura a due falde con pendenza uniforme; struttura in latero cemento (coibentazione non valutabile/rilevabile) e manto in coppi di recupero.
- Suddivisioni tra le unità immobiliari con tavolati in muratura (coibentazione e/o isolamento acustico non valutabili/rilevabili).
- Suddivisione all'interno di ciascuna unità immobiliare abitativa con tramezze di mattoni.
- Intonaco nelle pareti e nei soffitti.
- I sottofondi per i pavimenti degli appartamenti.
- Pavimenti/rivestimenti interni, ma solo in una parte degli alloggi nella scala A.
- Scale con rampe, pianerottoli e vani per l'ascensore.
- Cavedi tecnici.
- Porte delle cantine e basculanti delle autorimesse.
- Persiane e porte d'ingresso verso il cortile.
- Ringhiere dei balconi.
- Suddivisione con muretti bassi in c.a. per le aree esterne esclusive (alloggi piano terra).
- Pavimentazione con autobloccanti nel cortile.

- Recinzione in metallo e n. 2 cancelli carrai.

- Predisposizione degli impianti (consistenza e tracciati non valutabili/rilevabili in modo certo).

*

OPERE MANCANTI

- Impianto per la centrale termica comune.
- Scala di accesso alla centrale termica da collocare all'interno dello spazio esterno (Via Don Luigi Orione).
- Completamento di tutte le linee per gli impianti, dai contatori alle unità immobiliari (luce, acqua, gas, fogna, ecc.).
- Installazione di quasi tutti i sanitari e gli accessori per i servizi igienici.
- Completamento e collaudo degli ascensori.
- Ringhiere e parapetti nelle scale comuni.
- Porte d'ingresso e porte interne per gli alloggi.
- Finestre e porte a finestra.
- Maggior parte dei pavimenti e dei rivestimenti interni.
- Scale interne per il collegamento degli appartamenti (1° piano scala B) ai rispettivi locali di sgombero soprastanti.
- Finitura dei locali di sgombero (scala B) con intonaco, sottofondo, pavimento, impianti, serramenti.
- Tinteggiatura interna in tutte le unità immobiliari abitative.
- Tinteggiatura interna nei vani scala, nei corridoi e nelle altre parti comuni.
- Completamento aree esterne esclusive (giardini pensili degli alloggi al piano terra).
- Installazione porte d'ingresso comuni verso le strade.
- Apertura automatica per i cancelli carrai.
- Tinteggiatura esterna in tutti i prospetti.

*

Nota Bene

L'aggiudicatario, ai fini del completamento e della segnalazione per l'agibilità dovrà accertare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati (art. 24 D.P.R. 380/2001), anche in considerazione degli aggiornamenti normativi, nonchè provvedere al collaudo delle strutture (art. 67 D.P.R. 380/2001).

Pertanto, dovranno essere:

- verificate le parti già realizzate, in particolare gli impianti e le finiture, considerando la necessità di effettuare delle riparazione e/o delle sostituzioni;
- verificati e certificati tutti gli impianti, i quali dovranno rispettare gli standard imposti dalle normative tecniche previste dalla legge (D.M. 37/08);
- collaudate le strutture.

Da ultimo, dovranno essere acquisite le autorizzazioni per i passi carrai.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le consistenze del fabbricato sono quelle poc'anzi esposte.

Trattasi di superfici lorde che lo scrivente ha determinato con l'effettuazione di misure in sito, ponendo altresì attenzione ai grafici di progetto.

I parametri adottati sono stati i seguenti:

- la "superficie esterna lorda" per la costruzione che rappresenta il volume;
- la "superficie lorda di pavimento" per gli spazi esterni esclusivi e comuni al piano terra, nonché per i balconi degli alloggi.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: ---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- 1) Sintetica a vista dell'intero corpo.
- 2) Sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provinciale di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL);

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Pontecurone (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

CENTRO URBANO – RESIDENZIALE – STATO CONSERVATIVE NORMALE

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: O.M.I. Agenzia delle Entrate – anno 2024 – 1° semestre°

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

da Fonte 1 (operatori locali): da 500 €/mq a 700 €/mq;

da Fonte 2 (O.M.I.): da 400 €/mq a 600 €/mq.

Altre fonti di informazione: ---.

8.3 Valutazione LOTTO UNICO:

Unità in corso di costruzione [F3]

1_STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO = € 1.000.000,00

2_STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) =

Destinazione	Parametro	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Coeff.	Valore Totale della porzione €
PIANO INTERRATO					
Autorimesse, cantine e spazi comuni; vuoto per pieno.	superf. esterna lorda	785,00 mq	250,00 €/mq	----	196.250,00 €
PIANO TERRA					
Alloggi e spazi interni comuni; vuoto per pieno.	superf. esterna lorda	658,00 mq	500,00 €/mq	1,00	329.000,00 €
Aree esterne esclusive per alloggi del P.T.	superf. di pavimento	198,00 mq	500,00 €/mq	0,30	29.700,00 €
Cortile comune	superf. di pavimento	250,00 mq	500,00 €/mq	0,05	6.250,00 €
PIANO PRIMO					
Alloggi e spazi interni comuni; vuoto per pieno.	superf. esterna lorda	658,00 mq	500,00 €/mq	1,00	329.000,00 €
Balconi	superf. di pavimento	38,00 mq	500,00 €/mq	0,25	4.750,00 €
PIANO SECONDO					
Alloggi e spazi interni comuni – scala A; vuoto per pieno.	superf. esterna lorda	226,00 mq	500,00 €/mq	1,00	113.000,00 €
Balconi	superf. di pavimento	18,00 mq	500,00 €/mq	0,25	2.250,00 €
Sottotetti – scala B; vuoto per pieno.	superf. esterna lorda	436,00 mq	500,00 €/mq	0,20	43.600,00 €
-----	-----	-----	-----	-----	1.053.800,00 €
VALORE TOTALE (con arrotondamento per difetto = -3.800,00 €)					1.050.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	1 STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO	2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA)	3 VALORE MEDIO
---	Unità in corso di costruzione [F3]	1.000.000,00 €	1.050.000,00 €	1.025.000,00 €

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%).	153.750,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	4.532,00 €
8.5 – Prezzo base d'asta del lotto	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	866.718,00 €
PREZZO (con arrotondamento per eccesso = +3.282,00 €)	870.000,00 €

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni del complesso immobiliare così come è stato possibile osservarlo in occasione dei sopralluoghi eseguiti per i rilievi e per gli interventi di messa in sicurezza.

Inoltre, sono state considerate le informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti dagli Uffici Pubblici.

Infine, lo scrivente precisa di aver osservato l'insieme limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini (es. perforazioni e/o scavi per sondaggi, analisi e/o prove di laboratorio dei materiali, ecc.).

ALLEGATI:

- 1) Estratto dello stradario.
- 2) Estratto aggiornato della mappa catastale.
- 3) Visura del Catasto Fabbricati.
- 4) Visura del Catasto Terreni.
- 5) Ultima variazione catastale.
- 6) Estratto della cartografia del P.R.G.C.
- 7) Planimetrie dello stato attuale.
- 8) Fotografie esterne.

- 9) Fotografie interne.
- 10) N. 4 estratti dei provvedimenti edilizi.
- 11) N. 1 estratto del progetto edilizio (parte variata).
- 12) Comparazione stato di fatto – progetto.
- 13) Visura ipotecaria aggiornata.

Tortona, lì 14-02-2025

Geom. Arpe Paolo



