



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: <...omissis...>



contro: <...omissis...>



N° Gen. Rep. **270/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - 2 - 3 - 4



Esperto alla stima: Geom. Stefano Mogni
Codice fiscale: MGNSFN57M06L304M
Studio in: Via Fracchia 25 - 15057 Tortona
Email: mogni.s@libero.it
Pec: stefano.mogni@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE® SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1

Corpo: LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza

Foglio 58, particella 1325, subalterno 18,
scala B, piano S1-1', categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita € 488,05

Foglio 58, particella 1325, subalterno 50,
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, rendita € 51,34

Foglio 58, particella 1325, subalterno 57,
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 47,67

Lotto: 2

Corpo: LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza

Foglio 58, particella 1325, subalterno 31,
scala D, piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, rendita € 522,91

Foglio 58, particella 1325, subalterno 59,
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 47,67

Foglio 58, particella 1325, subalterno 72,
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, rendita € 51,34

Lotto: 3

Corpo: LOTTO 3 - due box

Foglio 58, particella 1325, subalterno 58,
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 47,67

Foglio 58, particella 1325, subalterno 61,
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 47,67

Lotto: 4

Corpo: LOTTO 4 - capannone ad uso commerciale con area urbana

Foglio 48, particella 10, subalterno 10,
piano T, categoria D/8, rendita € 8420,00

Foglio 48, particella 1164,
categoria F/1, classe mq. 731

2. Stato di possesso

Bene: - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1

Corpo: LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza
<...omissis...>

Lotto: 2

Corpo: LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza
<...omissis...>

Lotto: 3

Corpo: LOTTO 3 - due box
Libero

Lotto: 4

Corpo: LOTTO 4 - capannone ad uso commerciale con area urbana
<...omissis...>

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

Lotto: 2

Corpo: LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

Lotto: 3

Corpo: LOTTO 3 - due box
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

Lotto: 4

Corpo: LOTTO 4 - capannone ad uso commerciale con area urbana
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1

Lotto: 2

Lotto: 3

Lotto: 4

5. Comproprietari

Beni: - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1

Corpo: LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2

Corpo: LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3

Corpo: LOTTO 3 - due box

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 4

Corpo: LOTTO 4 - capannone ad uso commerciale con area urbana

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1

Corpo: LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 2

Corpo: LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 3

Corpo: LOTTO 3 - due box

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 4

Corpo: LOTTO 4 - capannone ad uso commerciale con area urbana

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1

Corpo: LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2

Corpo: LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3

Corpo: LOTTO 3 - due box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4

Corpo: LOTTO 4 - capannone ad uso commerciale con area urbana

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1

Valore complessivo intero: 90.000,00

Lotto: 2

Valore complessivo intero: 90.000,00

Lotto: 3

Valore complessivo intero: 18.000,00

Lotto: 4

Valore complessivo intero: 200.000,00

PREMESSA

Dopo aver eseguito regolari sopralluoghi sul posto ed aver preso visione dei beni oggetto d'esecuzione posti in Comune di Tortona - costituiti da due alloggi residenziali – sei box auto – capannone commerciale ed area urbana, per un'adeguata e chiara esposizione finalizzata alla determinazione del valore di mercato di tutti i beni oggetto della presente esecuzione, lo scrivente ha suddiviso gli immobili in quattro lotti indipendenti, in base alla loro conformazione - consistenza - destinazione e localizzazione.

Vengono di seguito descritti dettagliatamente.

Beni in Tortona (AL)

Lotto 1

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con cantina e due box di pertinenza

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <...omissis...> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* Foglio **58**, particella **1325**, subalterno **18**, (abitazione con cantina)
scala B, piano S1-1', categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita € 488,05

L'alloggio confina: alloggi sub. 11, 12, scala B, e sub. 5 (BCNC – atrio, scale, corridoi, cantine, comune a tutti i sub. della scala B)

La cantina confina: cantina sub. 21 e sub. 5 (BCNC – atrio, scale, corridoi, cantine, comune a tutti i sub. della scala B)

Identificato al catasto Fabbricati:

* Foglio **58**, particella **1325**, subalterno **50**, (box)
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, rendita € 51,34

Il box confina: box sub. 49, e sub. 85 (BCNC – aree verdi, rampa e corsie box, centrale termica, locali tecnici – comuni a tutti i sub. del mappale 1325)

Identificato al catasto Fabbricati:

* Foglio **58**, particella **1325**, subalterno **57**, (box)
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 47,67

Il box confina: box sub. 56 e 58, e sub. 85 (BCNC – aree verdi, rampa e corsie box, centrale termica, locali tecnici – comuni a tutti i sub. del mappale 1325)

Conformità catastale:

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto lo scrivente ha potuto accertare la conformità catastale delle tre unità immobiliari che costituiscono il Lotto 1.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni descritti al **Lotto 1** - costituiti da un alloggio ad uso residenziale con cantina e due box di pertinenza, sono situati in una zona semicentrale a destinazione residenziale del Comune di Tortona precisamente in Via Ernesto Guala nr. 1003 a/b.



3. STATO DI POSSESSO:

Si precisa che l'alloggio descritto al sub. 18 e il box descritto al sub. 50, sono ad oggi concessi in locazione con regolare contratto ai Sig.ri <...omissis...> - come da contratto di locazione ad uso abitativo del 11/11/2021 per la durata di quattro anni, registrato in data 11/11/2021 al nr. 001882-serie 3T; mentre il box descritto al sub. 57 risulta inutilizzato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. Iscrizione contro del 30/04/2010 - R.G. 1504 R.P. 263

Pubblico ufficiale Notaio <...omissis...> Rep. 286618/34306 del 28.04.2010

ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: <...omissis...>

Contro: - in qualità di *Terzo Datore di Ipoteca* <...omissis...>

- in qualità di *Debitore non Datore* <...omissis...>

Immobili siti in Tortona (AL) – Via Ernesto Guala

Foglio 58 particella 1325 sub. 38 - 78 - 22 - 66 - 31 - 72 - 18 - 50 - 57 - 58 - 59 – 61

Annotazioni: ▪ Annotazione presentata il 12.07.2011 R.P. 348 R.G. 2409

FRAZIONAMENTO IN QUOTA

▪ Annotazione presentata il 21.07.2011 R.P. 381 R.G. 2560

RESTRIZIONE DI BENI

▪ Annotazione presentata il 07.07.2015 R.P. 162 R.G. 1846

SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER COMMA 3 D.LGS. N. 385/1993

Comunicazioni: ▪ Comunicazione n. 288 del 24.08.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13.05.2010

▪ Comunicazione n. 289 del 24.08.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13.05.2010

2. Trascrizione Contro del 14/10/2024 - R.G. 3367 R.P. 2656

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Rep. 5430 del 20.09.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: <...omissis...>

Contro: <...omissis...>

Immobili siti in Tortona (AL)

Via Ernesto Guala - Foglio 58 particella 1325 sub. 18 – 50 – 58 – 61 – 31 – 57 – 59 - 72.

Strada Statale 10 per Alessandria, 8/D - Foglio 48 particella 10 sub. 10 – particella 1164.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Da quanto ricevuto dall'Amministratore protempore del Condominio "Le Aiule 1" sig.ra <...omissis...>, risulta che <...omissis...> per le unità immobiliari di proprietà oggetto della presente esecuzione (Due Alloggi residenziali con cantina di pertinenza sub. 18 e 31 e i sei box auto sub. 50 – 57 – 58 – 59 – 61 -72) ad oggi ha un debito pari ad €. 14.871,00 a cui vanno aggiunte le rate scadute dell'inquilino (Alloggio sub. 31 – box sub. 72 – Lotto 2) sig. <...omissis...> pari ad €. 953,00 – come da documentazione pervenuta che si allega alla presente.

Per la ripartizione degli importi alle singole unità immobiliari si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Millesimi di proprietà: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente (Rilasciata al momento dell'agibilità in data 2009 con scadenza 20019)

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria <...omissis...> da <...omissis...> in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio <...omissis...> di Tortona del 12/05/2010 rep. 286694 nr. 34353.

Mentre il precedente proprietario <...omissis...> acquistava da <...omissis...> (<...omissis...>) con Atto di Vendita a rogito Notaio <...omissis...> del 13/11/2006 rep. 277445/29347 – Registrato a Tortona il 05/12/2006 al n. 1937 Serie 1T – Trascritto a Tortona il 06/12/2006 R.P. 3190

- <...omissis...> acquista da <...omissis...> con Atto di Vendita a rogito Notaio <...omissis...> del 15/03/2006 rep. 273155/28299 – registrato a Tortona il 06/04/2006 al n. 566 Serie 1T – Trascritto a Tortona il 07/04/2006 R.G. 1396 R.P. 885.

- Al ventennio i terreni erano di piena ed esclusiva proprietà della <...omissis...>

Con atto a rogito Notaio <...omissis...> del 30/01/2001 rep. 220261/20668 – registrato a Tortona il 12/02/2001 al n. 155 Serie 1 – Trascritto a Tortona il 23/02/2001 ai n. 418/577, la <...omissis...> – unitamente ad altri soggetti, stipulava con il Comune di Tortona Convenzione per la realizzazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U.) relativa all'area residenziale "R9" in Tortona (suddivisa in 11 ambiti), con la previsione che il 10% della volumetria degli edifici previsti nell'intero Ambito 7, in allora esclusiva proprietà della predetta società, venisse destinata ad edilizia residenziale pubblica in ottemperanza agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ora articoli 17 e 18 del DPR 6giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in materia di edilizia).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona, risulta che per il complesso immobiliare che comprende l'alloggio ad uso abitativo e i box di cui al **Lotto 1**, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie - AMBITO 7 – Lotto 5:

- Permesso di Costruire nr. 113/2007 del 14.09.2007
Per esecuzione di Lavori di Costruzione di Due Fabbricati Residenziali (Lotti 5A – 5B)
- * Comunicazione Inizio Lavori del 13.12.2007 – prot. nr. 37138
- Denuncia Inizio Attività del 19.06.2009 – reg. 656
- Denuncia di Inizio Attività del 06.07.2009 – prot. 19001
Per l'esecuzione di opere in variante
- * Comunicazione Fine Lavori del 05.11.2009 – prot. nr. 30660
- * Richiesta Certificato di Agibilità presentata in data 25.10.2010 – prot. nr. 29657
ed integrate in data 11.02.2011 – prot. nr. 03823 dalla <...omissis...> - C.F. <...omissis...>
- Certificato di Agibilità nr. 17/2011 del 11.02.2011

7.1 Conformità edilizia:

Dalle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, lo scrivente ha accertato la corrispondenza delle unità immobiliari agli elaborati progettuali autorizzati.

Pertanto, per quanto sopra, si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree residenziali di nuovo impianto: "C2 – Aree con S.U.E. approvato" Art. 22 NTdA

Descrizione: di cui al punto **LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza**

L'alloggio con cantina e due box auto di pertinenza compresi nel Lotto 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare, fanno parte di una palazzina residenziale inserita in un complesso condominiale denominato "LE AIUOLE 1", situato in un'area semicentrale a destinazione residenziale del Comune di Tortona – precisamente in Via Ernesto Guala nr. 1003 a/b, zona servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

Il complesso immobiliare condominiale è composto da due palazzine residenziali (Palazzina A e Palazzina B), distribuite su tre piani fuori terra e un piano seminterrato dove sono situati i box e le cantine - costituito complessivamente da 31 unità abitative con relative cantine e 43 box auto – identificate a catasto con la particelle 1325.

Ogni fabbricato residenziale è servito da due vani scala (Palazzina A: scala A e B, Palazzina B: scala C e D), vani ascensore, area di accesso circostante finita in asfalto e autobloccanti, oltre ad area verde ad oggi in disuso; si presentano ad oggi in buono stato di conservazione, costituiti da muri in cls al piano seminterrato, struttura portante in cls e tamponamenti in blocchi di laterizio, finiti con intonaco al civile tinteggiato..

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare sul posto, risulta che l'alloggio di cui al **Lotto 1** è situato al piano primo della Palazzina A con accesso dalla scala B.

L'appartamento in oggetto (sub. 18) distribuito su una superficie di circa mq. 95,00 – oltre a due balconi di superficie complessiva mq. 22,00 - risulta in buono stato conservativo, rifinito internamente con materiali di tipo tradizionali quali pavimenti in gres porcellanato, porta d'accesso blindata e porte interne in legno, serramenti in legno con persiane in legno, pareti intonacate al civile e tinteggiate, servito da impianto elettrico di tipo sottotraccia e impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in acciaio.

Di spettanza all'alloggio è presente la cantina al piano seminterrato finita con porta in acciaio, pareti in mattoni forati con impianto elettrico esterno.

Fanno parte del Lotto 1 anche due box di pertinenza - di superficie mq. 15,00 ciascuno, il primo (sub. 50) posto al piano seminterrato della Palazzina A, - mentre il secondo (sub. 57) è compreso nel corpo di fabbricato centrale fra le due Palazzine residenziali (A e B).

Entrambi i garage sono finiti con porta d'accesso in acciaio, pavimento in cemento, pareti in blocchi di laterizi al grezzo, con impianto elettrico di tipo esterno.

Si precisa che l'alloggio descritto al sub. 18 e il box descritto al sub. 50, sono ad oggi concessi in locazione con regolare contratto ai Sig.ri <...omissis...> - come da contratto di locazione ad uso abitativo del 11/11/2021 per la durata di quattro anni, registrato in data 11/11/2021 al nr. 001882- serie 3T; mentre il box descritto al sub. 57 risulta inutilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <...omissis...> - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona ;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 1

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore Immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni di cui al **Lotto 1** oggetto della presente perizia, ne ha considerato: l'individuazione e conformazione catastale, le caratteristiche e stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, ed in particolare tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 1 - alloggio ad uso residenziale con due box		0,00	€ 0,00	€ 0,00

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:

€ 90.000,00

* * * * *

Lotto 2

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con cantina e due box di pertinenza

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <...omissis...> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* Foglio **58**, particella **1325**, subalterno **31**, (abitazione con cantina)
scala D, piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, rendita € 522,91

L'alloggio confina: alloggi sub. 23 e 24, sub. 3 (BCNC – ingresso e passaggio pedonale comune a tutti i sub. delle scale A-B)

La cantina confina: cantine sub. 27 e 34, e sub. 82 (BCNC – strio, scale, corridoi, cantine comuni a tutti i sub. della scala D)

Identificato al catasto Fabbricati:

* Foglio **58**, particella **1325**, subalterno **59**, (box)
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 47,67

Il box confina: box sub. 58 e 60, e sub. 85 (BCNC – aree verdi, rampa e corsie box, centrale termica, locali tecnici – comuni a tutti i sub. del mappale 1325)

Identificato al catasto Fabbricati:

* Foglio **58**, particella **1325**, subalterno **72**, (box)
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, rendita € 51,34

Il box confina: box sub. 71, e sub. 85 (BCNC – aree verdi, rampa e corsie box, centrale termica, locali tecnici – comuni a tutti i sub. del mappale 1325)

Conformità catastale:

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto lo scrivente ha potuto accertare la conformità catastale delle tre unità immobiliari che costituiscono Lotto 2.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni descritti al **Lotto 2** - costituiti da un alloggio ad uso residenziale con cantina e due box di pertinenza, sono situati in una zona semicentrale a destinazione residenziale del Comune di Tortona precisamente in Via Ernesto Guala nr. 1003 a/b.

3. STATO DI POSSESSO:

Si precisa che l'alloggio descritto al sub. 31 e il box descritto al sub. 72, sono ad oggi concessi in locazione con regolare contratto al Sig. <...omissis...> - come da contratto di locazione ad uso abitativo del 15/11/2021 per la durata di quattro anni, registrato in data 06/12/2021 al nr. 002055-serie 3T; mentre il box descritto al sub. 59 risulta inutilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 1. Iscrizione contro** del 30/04/2010 - R.G. 1504 R.P. 263
Pubblico ufficiale Notaio <...omissis...> Rep. 286618/34306 del 28.04.2010
ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: <...omissis...>
Contro: - in qualità di *Terzo Datore di Ipoteca* <...omissis...>
- in qualità di *Debitore non Datore* <...omissis...>
Immobili siti in Tortona (AL) – Via Ernesto Guala

Foglio 58 particella 1325 sub. 38 - 78 - 22 - 66 - 31 - 72 - 18 - 50 - 57 - 58 - 59 - 61

- Annotazioni:**
- Annotazione presentata il 12.07.2011 R.P. 348 R.G. 2409 FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 - Annotazione presentata il 21.07.2011 R.P. 381 R.G. 2560 RESTRIZIONE DI BENI
 - Annotazione presentata il 07.07.2015 R.P. 162 R.G. 1846 SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER COMMA 3 D.LGS. N. 385/1993

- Comunicazioni:**
- Comunicazione n. 288 del 24.08.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13.05.2010
 - Comunicazione n. 289 del 24.08.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13.05.2010

2. Trascrizione Contro del 14/10/2024 - R.G. 3367 R.P. 2656

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Rep. 5430 del 20.09.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: <...omissis...>

Contro: <...omissis...>

Immobili siti in Tortona (AL)

Via Ernesto Guala - Foglio 58 particella 1325 sub. 18 - 50 - 58 - 61 - 31 - 57 - 59 - 72.

Strada Statale 10 per Alessandria, 8/D - Foglio 48 particella 10 sub. 10 - particella 1164.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Da quanto ricevuto dall'Amministratore pro tempore del Condominio "Le Aiule 1" sig.ra <...omissis...>, risulta che <...omissis...> per le unità immobiliari di proprietà oggetto della presente esecuzione (Due Alloggi residenziali con cantina di pertinenza sub. 18 e 31 e i sei box auto sub. 50 - 57 - 58 - 59 - 61 - 72) ad oggi ha un debito pari ad €. 14.871,00 a cui vanno aggiunte le rate scadute dell'inquilino (Alloggio sub. 31 - box sub. 72 - Lotto 2) sig. <...omissis...> pari ad €. 953,00 - come da documentazione pervenuta che si allega alla presente.

Per la ripartizione degli importi alle singole unità immobiliari si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al

momento della perizia: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

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

rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Millesimi di proprietà: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente (Rilasciata al momento dell'agibilità in data 2009 con scadenza 2019)

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria <...omissis...> da <...omissis...> in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio <...omissis...> di Tortona del 12/05/2010 rep. 286694 nr. 34353.

Mentre il precedente proprietario <...omissis...> acquistava da <...omissis...> (<...omissis...>) con Atto di Vendita a rogito Notaio <...omissis...> del 13/11/2006 rep. 277445/29347 – Registrato a Tortona il 05/12/2006 al n. 1937 Serie 1T – Trascritto a Tortona il 06/12/2006 R.P. 3190

- <...omissis...> acquista da <...omissis...> con Atto di Vendita a rogito Notaio <...omissis...> del 15/03/2006 rep. 273155/28299 – registrato a Tortona il 06/04/2006 al n. 566 Serie 1T – Trascritto a Tortona il 07/04/2006 R.G. 1396 R.P. 885.

- Al ventennio i terreni erano di piena ed esclusiva proprietà della <...omissis...>

Con atto a rogito Notaio <...omissis...> del 30/01/2001 rep. 220261/20668 – registrato a Tortona il 12/02/2001 al n. 155 Serie 1 – Trascritto a Tortona il 23/02/2001 ai n. 418/577, la <...omissis...> – unitamente ad altri soggetti, stipulava con il Comune di Tortona Convenzione per la realizzazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U.) relativa all'area residenziale "R9" in Tortona (suddivisa in 11 ambiti), con la previsione che il 10% della volumetria degli edifici previsti nell'intero Ambito 7, in allora esclusiva proprietà della predetta società, venisse destinata ad edilizia residenziale pubblica in ottemperanza agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ora articoli 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in materia di edilizia).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona, risulta che per il complesso immobiliare che comprende l'alloggio ad uso abitativo e i box di cui al **Lotto 2**, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie - AMBITO 7 – Lotto 5:

- Permesso di Costruire nr. 113/2007 del 14.09.2007
Per esecuzione di Lavori di Costruzione di Due Fabbricati Residenziali (Lotti 5A – 5B)
- * Comunicazione Inizio Lavori del 13.12.2007 – prot. nr. 37138
- Denuncia Inizio Attività del 19.06.2009 – reg. 656
- Denuncia di Inizio Attività del 06.07.2009 – prot. 19001
Per l'esecuzione di opere in variante
- * Comunicazione Fine Lavori del 05.11.2009 – prot. nr. 30660
- * Richiesta Certificato di Agibilità presentata in data 25.10.2010 – prot. nr. 29657
ed integrate in data 11.02.2011 – prot. nr. 03823 dalla <...omissis...> - C.F. <...omissis...>
- Certificato di Agibilità nr. 17/2011 del 11.02.2011

7.1 Conformità edilizia:

Dalle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, lo scrivente ha accertato la corrispondenza delle unità immobiliari agli elaborati progettuali autorizzati.

Pertanto, per quanto sopra, si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:

Aree residenziali di nuovo impianto: "C2 – Aree con S.U.E. approvato"
Art. 22 NTdADescrizione: di cui al punto **LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con due box di pertinenza**

L'alloggio con cantina e due box auto di pertinenza compresi nel Lotto 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare, fanno parte di una palazzina residenziale inserita in un complesso condominiale denominato "LE AIUOLE 1" (meglio descritto al Lotto 1), situato in un'area semicentrale a destinazione residenziale del Comune di Tortona – precisamente in Via Ernesto Guala nr. 1003 a/b, zona servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare sul posto, risulta che l'alloggio di cui al **Lotto 2** è situato al piano terra della Palazzina B con accesso dalla scala D.

L'unità residenziale in oggetto (sub. 31) si presenta attualmente in buono stato conservativo, distribuita su una superficie di circa mq. 85,00 con area di pertinenza esclusiva attigua destinata a giardino di circa mq. 65,00.

E' rifinita internamente con materiali di tipo tradizionali quali pavimenti in gres porcellanato, porta d'accesso blindata e porte interne in legno, serramenti in legno con persiane in legno, pareti intonacate al civile e tinteggiate, servito da impianto elettrico di tipo sottotraccia e impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in acciaio.

Di spettanza all'alloggio è presente la cantina al piano seminterrato di superficie mq. 5,00, finita con porta in acciaio, pareti in mattoni forati con impianto elettrico esterno.

Fanno parte del Lotto 2 anche due box auto di pertinenza di superficie mq. 15,00 ciascuno, il primo (sub. 72) posto al piano seminterrato della Palazzina B, mentre il secondo (sub. 59) è compreso nel corpo di fabbricato centrale – posto fra le due Palazzine (A e B).

Entrambi i garage sono finiti con porta d'accesso in acciaio, pavimento in cemento, pareti in blocchi di laterizi al grezzo, con impianto elettrico di tipo esterno.

Si precisa che l'alloggio descritto al sub. 31 e il box descritto al sub. 72, sono ad oggi concessi in locazione con regolare contratto al Sig. <...omissis...> - come da contratto di locazione ad uso abitativo del 15/11/2021 per la durata di quattro anni, registrato in data 06/12/2021 al nr. 002055- serie 3T; mentre il box descritto al sub. 59 risulta inutilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <...omissis...> - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore Immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni di cui al **Lotto 2** oggetto della presente perizia, ne ha considerato: l'individuazione e conformazione catastale, le caratteristiche e stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, ed in particolare tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 2 - alloggio ad uso residenziale con due box		0,00	€ 0,00	€ 0,00

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: € 90.000,00

* * * * *

Lotto 3

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

LOTTO 3 - due box auto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <...omissis...> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* Foglio **58**, particella **1325**, subalterno **58**, (box)
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 47,67

Il box confina: box sub. 57 e 59, e sub. 85 (BCNC – aree verdi, rampa e corsie box, centrale termica, locali tecnici – comuni a tutti i sub. del mappale 1325)

Identificato al catasto Fabbricati:

* Foglio **58**, particella **1325**, subalterno **61**, (box)
piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita € 47,67

Il box confina: box sub. 60 e 62, e sub. 85 (BCNC – aree verdi, rampa e corsie box, centrale termica, locali tecnici – comuni a tutti i sub. del mappale 1325)

Conformità catastale:

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto lo scrivente ha potuto accertare la conformità catastale delle due unità immobiliari che costituiscono il Lotto 3.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni descritti al **Lotto 3** - costituiti due box auto, sono situati in una zona semicentrale a destinazione residenziale del Comune di Tortona precisamente in Via Ernesto Guala nr. 1003 a/b.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. **Iscrizione contro** del 30/04/2010 - R.G. 1504 R.P. 263
Pubblico ufficiale Notaio <...omissis...> Rep. 286618/34306 del 28.04.2010
ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: <...omissis...>
Contro: - in qualità di *Terzo Datore di Ipoteca* <...omissis...>
- in qualità di *Debitore non Datore* <...omissis...>
Immobili siti in Tortona (AL) – Via Ernesto Guala
Foglio 58 particella 1325 sub. 38 - 78 - 22 - 66 - 31 - 72 - 18 - 50 - 57 - 58 - 59 – 61

- Annotazioni:** ▪ Annotazione presentata il 12.07.2011 R.P. 348 R.G. 2409
FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- Annotazione presentata il 21.07.2011 R.P. 381 R.G. 2560
RESTRIZIONE DI BENI
- Annotazione presentata il 07.07.2015 R.P. 162 R.G. 1846
SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120
QUATER COMMA 3 D.LGS. N. 385/1993

- Comunicazioni:** ▪ Comunicazione n. 288 del 24.08.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 13.05.2010
- Comunicazione n. 289 del 24.08.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 13.05.2010

2. Trascrizione Contro del 14/10/2024 - R.G. 3367 R.P. 2656

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Rep. 5430 del 20.09.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: <...omissis...>

Contro: <...omissis...>

Immobili siti in Tortona (AL)

Via Ernesto Guala - Foglio 58 particella 1325 sub. 18 – 50 – 58 – 61 – 31 – 57 – 59 - 72.

Strada Statale 10 per Alessandria, 8/D - Foglio 48 particella 10 sub. 10 – particella 1164.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Da quanto ricevuto dall'Amministratore protempore del Condominio "Le Aiule 1" sig.ra <...omissis...>, risulta che <...omissis...> per le unità immobiliari di proprietà oggetto della presente esecuzione (Due Alloggi residenziali con cantina di pertinenza sub. 18 e 31 e i sei box auto sub. 50 – 57 – 58 - 59 – 61 -72) ad oggi ha un debito pari ad €. 14.871,00 a cui vanno aggiunte le rate scadute dell'inquilino (Alloggio sub. 31 – box sub. 72 – Lotto 2) <...omissis...> pari ad €. 953,00 – come da documentazione pervenuta che si allega alla presente.

Per la ripartizione degli importi alle singole unità immobiliari si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al

momento della perizia: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Millesimi di proprietà: Si rimanda alla relazione del Custode Avv. Nobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita trattandosi di due box auto

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria <...omissis...> da <...omissis...> in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio <...omissis...> di Tortona del 12/05/2010 rep. 286694 nr. 34353.

Mentre il precedente proprietario <...omissis...> acquistava da <...omissis...> (<...omissis...>) con Atto di Vendita a rogito Notaio <...omissis...> del 13/11/2006 rep. 277445/29347 – Registrato a Tortona il 05/12/2006 al n. 1937 Serie 1T – Trascritto a Tortona il 06/12/2006 R.P. 3190

▪ <...omissis...> acquista da <...omissis...> con Atto di Vendita a rogito Notaio <...omissis...> del 15/03/2006 rep. 273155/28299 – registrato a Tortona il 06/04/2006 al n. 566 Serie 1T – Trascritto a Tortona il 07/04/2006 R.G. 1396 R.P. 885.

▪ Al ventennio i terreni erano di piena ed esclusiva proprietà della <...omissis...>

Con atto a rogito Notaio <...omissis...> del 30/01/2001 rep. 220261/20668 – registrato a Tortona il 12/02/2001 al n. 155 Serie 1 – Trascritto a Tortona il 23/02/2001 ai n. 418/577, la <...omissis...> – unitamente ad altri soggetti, stipulava con il Comune di Tortona Convenzione per la realizzazione del Programma

Integrato di Riqualficazione Urbana (P.I.R.U.) relativa all'area residenziale "R9" in Tortona (suddivisa in 11 ambiti), con la previsione che il 10% della volumetria degli edifici previsti nell'intero Ambito 7, in allora esclusiva proprietà della predetta società, venisse destinata ad edilizia residenziale pubblica in ottemperanza agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ora articoli 17 e 18 del DPR 6giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in materia di edilizia).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona, risulta che per il complesso immobiliare che comprende l'alloggio ad uso abitativo e i box di cui al **Lotto 3**, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie - AMBITO 7 – Lotto 5:

- Permesso di Costruire nr. 113/2007 del 14.09.2007
Per esecuzione di Lavori di Costruzione di Due Fabbricati Residenziali (Lotti 5A – 5B)
- * Comunicazione Inizio Lavori del 13.12.2007 – prot. nr. 37138
- Denuncia Inizio Attività del 19.06.2009 – reg. 656
- Denuncia di Inizio Attività del 06.07.2009 – prot. 19001
Per l'esecuzione di opere in variante
- * Comunicazione Fine Lavori del 05.11.2009 – prot. nr. 30660
- * Richiesta Certificato di Agibilità presentata in data 25.10.2010 – prot. nr. 29657
ed integrate in data 11.02.2011 – prot. nr. 03823 dalla <...omissis...> - C.F. <...omissis...>
- Certificato di Agibilità nr. 17/2011 del 11.02.2011

7.1 Conformità edilizia:

Dalle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, lo scrivente ha accertato la corrispondenza delle unità immobiliari agli elaborati progettuali autorizzati.

Pertanto, per quanto sopra, si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree residenziali di nuovo impianto: "C2 – Aree con S.U.E. approvato" Art. 22 NTdA

Descrizione: di cui al punto **LOTTO 3 - due box**

I due box auto compresi nel Lotto 3 oggetto della presente esecuzione immobiliare, fanno parte di una palazzina residenziale inserita in un complesso condominiale denominato "LE AIUOLE 1" (meglio descritto al Lotto 1), situato in un'area semicentrale a destinazione residenziale del Comune di Tortona – precisamente in Via Ernesto Guala nr. 1003 a/b, zona servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare sul posto, risulta che i due box sono compresi nel corpo di fabbricato posto fra le due Palazzine residenziale (A e B),
Attualmente i due garage si presentano in buono stato di conservazione, sono finiti con pavimentazione in cemento, pareti in blocchi di cemento al grezzo, portone d'accesso in acciaio, serviti da impianto elettrico di tipo esterno, ed hanno una superficie di circa mq. 15,00 ciascuno.

Si precisa che i due box – identificati al sub. 58 e sub. 61, risultano ad oggi inutilizzati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <...omissis...>- Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona ;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni .

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 3

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore Immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni di cui al **Lotto 3** oggetto della presente perizia, ne ha considerato: l'individuazione e conformazione catastale, le caratteristiche e stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, ed in particolare tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 3 - due box		0,00	€ 0,00	€ 0,00

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: € 18.000,00

* * * * *

ASTE GIUDIZIARIE® **Lotto 4**

ASTE GIUDIZIARIE®

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

LOTTO 4 - capannone con area urbana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <...omissis...> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* foglio **48**, particella **10**, subalterno **10**, (capannone ad uso commerciale) piano T, categoria D/8, rendita € 8420,00

Identificato al catasto Fabbricati:

* foglio **48**, particella **1164**, (area urbana) categoria F/1, classe mq. 731

Conformità catastale:

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto lo scrivente ha potuto accertare la conformità catastale dell'unità immobiliare d uso commerciale che costituisce il Lotto 4.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il capannone ad uso commerciale con area urbana di pertinenza descritto al Lotto 4, è situato nella zona periferica del Comune di Tortona in Strada Statale 10 per Alessandria, con accesso da Via Analdi.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente il bene è utilizzato dalla <...omissis...> – con sede in <...omissis...> – Codice Fiscale <...omissis...> – Partita IVA <...omissis...>, in forza di contratto di locazione stipulato in data 18.07.2017 – registrato in Salò (BS) il 25.09.2017 al nr. 2313/3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**1. Iscrizione contro del 21/04/2010 - R.P. 234 R.G. 1378**

Pubblico ufficiale <...omissis...> Rep. 286554/34270 del 20/04/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

A favore: <...omissis...>

Contro: <...omissis...>

Immobili siti in Tortona (AL)

Corso Alessandria, 8 - Foglio 48 particella 10 sub. 4 – 2 - 3.

Annotazioni: ▪ Annotazione presentata il 12.05.2010 R.P. 221 R.G. 1663

EROGAZIONE PARZIALE

▪ Annotazione presentata il 23.07.2010 R.P. 384 R.G. 2565

EROGAZIONE A SALDO

▪ Annotazione presentata il 07.01.2011 R.P. 6 R.G. 101

FRAZIONAMENTO IN QUOTA

▪ Annotazione presentata il 07.01.2011 R.P. 7 R.G. 102

RESTRIZIONE DI BENI

▪ Annotazione presentata il 07.01.2011 R.P. 8 R.G. 103

RIDUZIONE DI SOMMA

▪ Annotazione presentata il 20.07.2011 R.P. 361 R.G. 2515

FRAZIONAMENTO IN QUOTA

▪ Annotazione presentata il 08.03.2013 R.P. 188 R.G. 798

ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA

IPOTECARIA (RELATIVAMENTE AL LOTTO 4)

Comunicazioni: ▪ Comunicazione n. 31 del 28.01.2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18.12.2020

▪ Comunicazione n. 32 del 28.01.2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18.12.2020

2. Trascrizione contro del 05/05/2011 - R.P. 239 R.G. 1602

Pubblico ufficiale <...omissis...> Rep. 463/274 del 04/05/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: <...omissis...>

Contro: <...omissis...>

Immobili siti in Tortona (AL)

Strada Statale per Alessandria , 8/D – Foglio 48 particella 10 sub. 9 – 10.

Annotazioni: ▪ Annotazione presentata il 20.07.2011 R.P. 360 R.G. 2514

RESTRIZIONE DI BENI

▪ Annotazione presentata il 07.03.2013 R.P. 185 R.G. 784

ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA

IPOTECARIA

3. Trascrizione Contro del 14/10/2024 - R.G. 3367 R.P. 2656

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Rep. 5430 del 20.09.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: <...omissis...>

Contro: <...omissis...>

Immobili siti in Tortona (AL)

Via Ernesto Guala - Foglio 58 particella 1325 sub. 18 – 50 – 58 – 61 – 31 – 57 – 59 - 72.

Strada Statale 10 per Alessandria, 8/D - Foglio 48 particella 10 sub. 10 – particella 1164.

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 condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:****Millesimi di proprietà:** -**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente (Rilasciata al momento dell'agibilità n. 2013 103422 0022 del 10/06/2013 con scadenza 10/06/2023)**Indice di prestazione energetica:** -**Note Indice di prestazione energetica:** -**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** -**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà <...omissis...> dalla <...omissis...> in forza di Atto di vendita del 23/03/2009 a rogito Notaio <...omissis...> di Tortona – nr. 32934 repertorio nr. 284194.

Mentre alla <...omissis...> rappresentata dagli amministratori <...omissis...> (nato a <...omissis...> il <...omissis...>) e <...omissis...> (nato a <...omissis...> il <...omissis...>) come dichiarato nell'atto del 23/03/2009, i beni sono pervenuti nel seguente modo:

- il Sig. <...omissis...> era proprietario del terreno sul quale sono stati costruiti i fabbricati di cui sopra da oltre un ventennio;
 - il Sig. <...omissis...> con atto a rogito Notaio <...omissis...> di Alessandria in data 14/03/1995 – repertorio nr. 20.321/1.811 – registrato ad Alessandria il 03/04/1995 al nr. 730, serie 1V – trascritto a Tortona il 08/04/1995 – R.P. 858 R.G. 1095, ha venduto gli immobili, nella loro originaria consistenza, alla <...omissis...> – con sede in Tortona;
 - con atto a rogito <...omissis...> del 18/01/2006 rep. not. nr. 28053/271649, registrato all'Agenzia del Territorio in data 25/01/2006 R.P. 224 R.G. 338, la <...omissis...> si è trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione di <...omissis...> con sede in Tortona.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da quanto lo scrivente ha potuto riscontrare dalla documentazione reperita all'ufficio tecnico del Comune di Tortona, per l'immobile ad uso commerciale – identificato al Foglio 48 particella 10 sub. 10, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 56/2010 del 17.06.2010 per Costruzione di un Fabbricato Industriale
- Permesso di Costruire n. 01/2011 del 13.01.2011 Opere in Variante

* Comunicazione di Inizio Lavori del 03.02.2011 – prot. nr. 02989

- Permesso di Costruire n. 86/2012 del 24.12.2012 Opere in Variante
- Denuncia di Inizio Attività del 28.01.2013 – prot. nr. 02068 Opere in Variante
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 11.06.2013 – reg. n. 419 – prot. n. 13476 Opere in Variante

* Comunicazione Fine Lavori del 12.06.2013 – prot. nr. 13617

* Richiesta Certificato di Agibilità presentata in data 13.06.2013 – prot. n. 13819 dalla <...omissis...> – C.F. <...omissis...>

▪ Certificato di Agibilità nr. 54/2013 del 13.06.2013

Relativo ad una porzione di fabbricato ad uso commerciale con annessa porzione di fabbricato industriale poste in Tortona, strada statale per Alessandria n. 8/D, identificato a catasto al Foglio 48 particella 10 sub. 10

7.1 Conformità edilizia

Dalle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, lo scrivente non ha accertato la corrispondenza dell'unità immobiliare agli elaborati progettuali autorizzati, per una diversa distribuzione degli spazi interni – che potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Pertanto, per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone Industriali e Commerciali – “D5 Aree Commerciali” Parte dell'area comune ricade in zona F – Servizi Pubblici: FD 24 – <i>Attrezzature a servizio degli insediamenti direzionali turistico-ricettivi</i>
Norme tecniche di attuazione:	art. 36
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:

Descrizione: di cui al punto **LOTTO 4 - capannone con area urbana**

Il Lotto 4 è costituito da un fabbricato ad uso commerciale distribuito al piano terra con porzione di area urbana che di fatto è costituita dalla strada pubblica 'Via Ansaldo', da dove ha l'accesso il fabbricato, posto nella zona periferica del Comune di Tortona – Strada Statale 10 nr. 8/D in fregio al Torrente Scrivia.

Il capannone confina per tre lati con il cortile comune a tutti i subalterni del mappale 10 (sub. 11) dove è situato l'accesso, e con la porzione di fabbricato adiacente ad uso commerciale descritta al mappale 10 sub. 9.

Mentre l'area urbana distinta con il mappale 1164 “Via Ansaldo” confina con il capannone commerciale (mapp. 10), altro immobile (mapp. 1045) e la Strada Statale 10 per Alessandria.

L'immobile è costituito strutturalmente da pilastri in cemento armato, tamponamento in pannelli in cemento, solaio in cls, e copertura a due falde.

Si presenta suddiviso internamente in una porzione attualmente destinata a sala giochi ed un'altra retrostante destinata a ripostigli e centrale termica – per una superficie complessiva di circa 700,00 metri quadrati.

Gli interni sono caratterizzati da finiture tipiche dell'anno di costruzione del bene, nel dettaglio le tramezze sono in cartongesso, i pavimenti in gres porcellanato, impianto elettrico di tipo sottotraccia e impianto di riscaldamento ad aria con caldaia posta nel locale retrostante il capannone (come si evince dalla documentazione fotografica allegata).

Si precisa che su parte dell'area comune (sub. 11) è presente un vincolo di destinazione ad area di parcheggio e di manovra automezzi.

Attualmente il bene è utilizzato dalla <...omissis...> – con sede in <...omissis...> – Codice Fiscale <...omissis...> – Partita IVA <...omissis...>, in forza di contratto di locazione stipulato in data 18.07.2017 – registrato in Salò (BS) il 25.09.2017 al nr. 2313/3T.

Inoltre fa parte del lotto 4 anche un appezzamento di terreno destinato ad area urbana, che di fatto è compresa nella viabilità pubblica 'Via Ansaldi', da cui si accede all'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <...omissis...>- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 4

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore Immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni di cui al **Lotto 4** oggetto della presente perizia, ne ha considerato: l'individuazione e conformazione catastale, le caratteristiche e stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, ed in particolare tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 4 - capannone con area urbana		0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 200.000,00

- Allegati:** ▪ Identificazione Lotto 1; ▪ Identificazione Lotto 2; ▪ Identificazione Lotto 3;
▪ Identificazione Lotto 4; ▪ Ispezione Ipotecaria; ▪ Riepilogo spese condominiali;
▪ Ricevuta consegna perizia al debitore; ▪ Parcella CTU.

Tortona, 20 Marzo 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Moggi

