
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: _____

contro:



N° Gen. Rep. **41/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Statale nr. 10 - Località Solista - Pontecurone (AL) - 15055
(indirizzo indicato in visura catastale: Via Emilia Sud. nr. 4)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

foglio 23, particella 28, subalterno 3, piano T-1-S1, categoria D/7, rendita € 9.124,00



2. Stato di possesso

Bene: Strada Statale nr. 10 - Località Solista - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Statale nr. 10 - Località Solista - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì, esclusivamente al piano terra



4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Statale nr. 10 - Località Solista - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: Strada Statale nr. 10 - Località Solista - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Strada Statale nr. 10 - Località Solista - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Statale nr. 10 - Località Solista - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Strada Statale nr. 10 - Località Solista - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 250.000,00



Beni in Pontecurone (AL)
Località Solista
Strada Statale nr. 10

Lotto 1



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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: Località Solista - Strada Statale nr. 10

(indirizzo indicato in visura catastale: Via Emilia Sud. nr. 4)

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* foglio 23, particella 28, subalterno 3,

piano T-1-S1, categoria D/7, rendita €. 9.124,00

Confini: stradina d'accesso che diparte dalla S.S. n. 10, e con i mappali 30, 108, 106, 104, 30, 126, 101, e 32 del foglio 23 di Pontecurone.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai sopralluoghi eseguiti sul posto lo scrivente non ha potuto riscontrare la conformità catastale del complesso immobiliare, causa la presenza di alcune aperture interne non presenti nella planimetria catastale di riferimento.

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito da un complesso immobiliare a destinazione commerciale suddiviso in due piani fuori terra e un piano interrato, con sedime cortilizio di pertinenza distribuito su tre lati del fabbricato.

L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Pontecurone in Località Solista, posta a pochi chilometri dalla città di Tortona, con accesso da stradina privata finita in asfalto che diparte dalla Strada Statale nr. 10 per Voghera - a circa trenta metri dalla proprietà

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. **Trascrizione** del 16/11/2021 - R.P. 2811 R.G. 3628

Pubblico ufficiale !

Repertorio 68421/25597 del 15/11/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore: !

Contro: !

2. **Iscrizione** del 16/11/2021 - R.P. 387 R.G. 3629

Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 68422/25598 del 15/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: !

Contro: !

Immobili siti in PONTECURONE (AL)

3. **Trascrizione** del 07/02/2024 - R.P. 354 R.G. 433

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5820 del 29/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: !

Contro: !

Immobili siti in PONTECURONE(Al)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si tratta di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: esclusivamente al piano terra

Attestazione Prestazione Energetica: presente - classe energetica G

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

Avvertenze ulteriori: -

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

L'immobile oggetto della presente di proprietà ! è stato acquistato dalla società ! in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pandolfi di Mortara - del 15/11/2021 rep. nr. 68421 racc. nr. 25597.

Al precedente proprietario ! l'immobile è stato trasferito dalla società ! in forza di acquisto a seguito Decreto di Trasferimento del Tribunale di Alessandria in data 30/10/2019 rep. nr. 27/19 cron. 82/19 - trascritto a Tortona il 20/11/2019 ai nn. 3456/2533.

La società il ! ha acquistato il bene dal ! in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Esposito del 30/12/2005 rep. nr. 271297.

Mentre il Sig. ! ha acquistato il bene dal ! con atto del 25/07/1990 a rogito Notaio Alfonso Carbone.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Dalla documentazione reperita dallo scrivente all'ufficio tecnico del Comune di Pontecurone, risulta che l'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è stato costruito in forza di Licenza Edilizia del 10/07/1969 pratica nr. 444 per costruzione di fabbricato ad uso lavorazione ed esposizione di lampadari - la cui abitabilità è stata rilasciata in data 23/02/1972.

Successivamente sono state rilasciate dal Comune di Pontecurone le autorizzazioni edilizie di seguito elencate:

- Licenza Edilizia del 28/12/1972 pratica nr. 509, per ampliamento capannone industriale;
- Licenza Edilizia del 18/10/1974 pratica nr. 509/1- variante per nuova sistemazione, la cui agibilità è stata rilasciata in data 17/12/1974;
- Licenza Edilizia del 18/10/1974 pratica nr. 444/1- variante alla licenza nr. 444 del 10/07/1969 e successiva agibilità, la cui agibilità è stata rilasciata in data 17/12/1974;
- Licenza Edilizia del 18/10/1974 pratica nr. 444/BIS/1 variante la cui agibilità è stata rilasciata in data 17/12/1974;
- Licenza Edilizia del 04/12/1975 pratica nr. 600 per ampliamento di capannone;
- Concessione di costruzione del 15/04/1977 concessione nr. 13 pratica edilizia nr. 653, costruzione di un locale per la depurazione delle acque;
- Concessione gratuita per opere edilizie del 17/02/1986 concessione nr. 486 per lavori di modifiche interne al fabbricato artigianale;
- CILA del 08/05/2020 prot. nr. 2710 per rifacimento manto di copertura mediante rimozione delle lastre di amianto e posa di nuova copertura di pannelli di metallo;
- CILA del 03/08/2020 prot. nr. 4549;
- CILA in sanatoria del 14/09/2021 prot. nr. 6614.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del bene, ad eccezione di alcune modifiche interne delle aperture che sono variate negli anni.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona I9 - zona Industriale - art. 17 (IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE)

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato, situato in Comune di Pontecurone Strada Statale nr. 10 per Voghera - Località Solista, in una zona agricola-periferica dotata di poca visibilità posta tra la Strada Statale n. 10 e la ferrovia.

Nel dettaglio il fabbricato è suddiviso:

- piano terra con locali ad uso esposizione, deposito, bagni di servizio, laboratorio, magazzino e locale tecnico;
- piano primo con locali ad uso esposizione e uffici - servito da due scale interne;
- piano interrato con locali ripostiglio, servito da scala interna che diparte dal piano terra.

L'immobile è diviso in due corpi di fabbricato, il principale (contraddistinto nella planimetria catastale con il numero 2) frontistante la Strada Statale nr. 10 si sviluppa in due piani fuori terra e un piano interrato con una superficie complessiva di circa mq. 960,00 - divisa al piano interrato - piano terra e piano primo.

E' costituito strutturalmente con murature in laterizi - solai in latero cemento - copertura tetto con tegole in cemento e con finiture caratterizzate da materiali tipici del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti.

Nel dettaglio - pareti intonacate al civile tinteggiate, vecchi serramenti in alluminio, porte interne in legno, pavimenti in graniglia e ceramica, impianto elettrico di tipo esterno in parte rimosso, impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia rimossi.

Infine, anche i bagni completamente da rivedere sono serviti da sanitari in ceramica smaltata bianca - gruppi miscelatori in acciaio e rivestimento in ceramica.

Mentre il secondo corpo di fabbricato (contraddistinto nella planimetria catastale con il numero 1) si sviluppa nell'area retrostante il corpo principale, è distribuito esclusivamente al piano terra con una superficie complessiva di circa mq. 955,00 - senza impianti e senza finiture.

Viene destinato ad oggi a laboratorio, magazzino, locale depuratore e centrale termica; si presenta costituito strutturalmente da pilastri e capriate in cemento armato, pavimentazione in cemento, tetto con copertura in tegole di cemento - completamente da rivedere, in quanto sono presenti numerose infiltrazioni all'interno del fabbricato.

L'area cortilizia di pertinenza dell'immobile presenta una superficie di mq. 4.720,00 e si sviluppa su tre lati del fabbricato - sud, est e ovest; viene destinata a verde nella zona retrostante il fabbricato, accessi e parcheggio nel lato frontistante e laterale del complesso immobiliare.

Si precisa infine che il sedime cortilizio nella porzione antistante il fabbricato è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto

.- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

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 Pontecurone;

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, - tabelle OMI anno 2023.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di oltre quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa al bene oggetto della presente perizia ne ha considerato: l'individuazione e la conformazione catastale, le caratteristiche e lo stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, tenuto conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese nella compravendita di complessi immobiliari ad uso commerciale come quelli oggetto della presente esecuzione immobiliare, ed in particolare della molteplicità degli interventi necessari alla nuova utilizzazione del bene.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			
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
A		0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 250.000,00

Allegati

Stralcio mappale, planimetria, visura catastale visura conservatoria, documentazione fotografica.
Parcella CTU

Tortona, 15 Maggio 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Moggi